

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

14

#### FUENLABRADA

##### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada en fecha 4 de octubre de 2012, acordó lo siguiente:

Aprobar definitivamente la ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas. La presente ordenanza no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante alguno de los órganos jurisdiccionales que prevén los artículos 8 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación.

Sin perjuicio de lo anterior, con carácter potestativo, puede interponerse recurso de reposición en los términos y plazos previstos en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en su redacción dada por la Ley 4/1999.

#### TÍTULO 1

##### Disposiciones generales

##### Capítulo 1.1

##### *Objeto, ámbito de aplicación y tipos de licencias urbanísticas*

Artículo 1. *Objeto de la ordenanza.*—1. La presente ordenanza tiene por objeto regular la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito del municipio de Fuenlabrada.

2. La ordenanza desarrolla la legislación urbanística, medioambiental y de ordenación de la edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, así como de la normativa sectorial de aplicación, tanto del Estado como de la Comunidad de Madrid.

Art. 2. *Licencia urbanística.*—1. La licencia urbanística es un acto reglado y declarativo de derechos de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades.

2. El título jurídico que contiene la autorización referida indicará el tipo de actuación autorizada de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en la presente ordenanza, indicando las condiciones técnicas y jurídicas y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

Art. 3. *Comunicación previa y declaración responsable.*—1. La comunicación previa es el documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Municipal sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad.

2. La declaración responsable es el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o para el ejercicio de una actividad, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Art. 4. *Competencia municipal en el otorgamiento de licencias urbanísticas.*—Es competencia del Alcalde y de la Junta de Gobierno Local, según la atribución de competencias establecida en la Legislación de Régimen Local y la Sectorial, el otorgamiento de licencias urbanísticas. Comunicación previa y declaración responsable.

Art. 5. *Actos sujetos a licencia urbanística.*—Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente ordenanza y en la Legislación Urbanística de la Co-

munidad de Madrid, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción, edificación, implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, los siguientes:

- a) Las parcelaciones, segregaciones, agrupaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelos, no incluidos en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, de construcción y de instalaciones de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- d) La implantación, modificación o cambio de actividades, así como su puesta en funcionamiento, con la excepción establecida en el artículo 5.h).
- e) Las obras y los usos que deban realizarse con carácter provisional.
- f) La demolición de las construcciones y los edificios.
- g) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- h) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- o) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- p) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- q) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- r) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- s) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.
- t) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- u) Los actos de construcción, edificación e intervención consistentes en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.
- v) Las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

**Art. 6. Actos no sujetos a licencia urbanística.**—No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.
- c) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- d) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.
- e) Las actuaciones urbanísticas que sean promovidas por el Ayuntamiento de Fuenlabrada en su propio término municipal y que cuenten con acuerdo municipal que las autorice o apruebe.
- f) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
- g) Las obras de conservación, mantenimiento o reforma interior de escasa entidad que no modifiquen distribución, realizadas sobre una única vivienda, local o nave, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de las

- instalaciones propias, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.
- h) La implantación de actividades que conforme a lo establecido en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y en la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, no precisan de autorización previa.
  - i) Las actividades sometidas a autorización ambiental integrada por estar en las relaciones de los anexos de la Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
  - j) La ejecución de obras y el ejercicio de las actividades incluidas en los ámbitos de aplicación del Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, y de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

Art. 7. *Contenido y alcance de la intervención municipal en el control de legalidad de la licencia urbanística.*—1. La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de:

- a) La integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y de cualquier otra documentación exigible, con arreglo a los cuales deban ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades.
- b) La habilitación legal del autor o los autores del proyecto, conforme a lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- c) La conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística vigente de pertinente aplicación.

2. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las características técnicas de las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y comprobar si se ajusta a la normativa aplicable. Los proyectos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, reunir los requisitos formales que sean exigibles, e ir visados por el colegio profesional correspondiente en los supuestos legalmente exigibles.

3. La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, en ningún caso controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de lo proyectado, la idoneidad de las soluciones técnicas o formales diseñadas y la calidad de los elementos o materiales empleados.

4. El control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística alcanzará a las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Fuenlabrada y de sus instrumentos de desarrollo y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

5. La intervención municipal en el control de instalaciones al servicio de los edificios que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a verificar su existencia como dotación, en función del uso previsto y la reserva de espacios o locales técnicos para su alojamiento. No incluirá la comprobación de otras normativas específicas cuando su control corresponda a otra Administración Pública mediante el otorgamiento de autorizaciones, certificados o boletines.

6. En aquellas actuaciones que, por su naturaleza, estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la Intervención Municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, copia de las mismas o acreditación de que han sido solicitadas. En caso de no haberse acreditado la concesión de todas las autorizaciones pertinentes, las licencias urbanísticas se otorgarán sin perjuicio y a reserva de las que aún estén pendientes, no adquiriendo eficacia hasta la obtención de todas ellas.

7. Cuando la licencia solicitada se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o en su entorno.

Art. 8. *Sujetos obligados a solicitar licencia urbanística.*—El deber de obtener la previa licencia urbanística se extiende tanto a personas o a entidades privadas como a entidades o Administraciones Públicas.

Art. 9. *Actos promovidos por el Ayuntamiento de Fuenlabrada o por otras Administraciones Públicas.*—1. Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento de Fuenlabrada en su propio término municipal, el acuerdo municipal que

las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. Los actos promovidos por la Administración General del Estado o por la Administración de la Comunidad de Madrid, que sean urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, se ajustarán a los procedimientos establecidos en la legislación estatal o autonómica correspondiente.

3. Las actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas, sus Organismos Públicos, Entidades de Derecho Público y demás Entes Públicos, precisarán de la obtención de la correspondiente licencia que las ampare.

Art. 10. *Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público.*—

1. Los actos de uso del suelo, construcción y edificación que se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular del dominio público.

2. La ausencia de autorización administrativa implica la imposibilidad de obtención de la licencia urbanística.

Art. 11. *Actuaciones que requieren calificación urbanística o proyecto de actuación especial previa a la licencia urbanística.*—1. Los actos de uso del suelo, construcción o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos a la previa obtención de la calificación urbanística o la aprobación del proyecto de actuación especial, en los términos que establece la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. La obtención de la calificación urbanística o aprobación del proyecto de actuación especial es requisito previo imprescindible para la concesión de licencia urbanística necesaria.

Art. 12. *Actuaciones permitidas en edificios y construcciones incompatibles con el Planeamiento Urbanístico o con Infracción Urbanística prescrita.*—1. En los edificios, construcciones e instalaciones que, como consecuencia de infracciones urbanísticas prescritas o por resultar disconformes con el Planeamiento vigente, se encuentran calificados como fuera de ordenación o de ordenanza, solo podrán autorizarse licencias para las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendientes al mantenimiento de las condiciones de seguridad o, en su caso, de aquellas que se permitan en los términos y con el alcance que se autorice en el Plan General de Ordenación.

2. Se podrán conceder licencias para la instalación de actividades que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para la adecuación de la actividad prevista estén dentro de las indicadas en el apartado 1. La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación, dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquella.

3. Las licencias que se concedan en edificaciones y construcciones en las que haya sido acreditada la existencia de infracciones urbanísticas prescritas o que se encuentren en las situaciones enunciadas en el apartado 1, describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción prescrita, otorgándose licencia bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 13. *Clasificación de licencias urbanísticas.*—1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Licencia de parcelación.
- b) Licencia de obras.
- c) Licencia de primera ocupación.
- d) Licencia de actividad.
- e) Licencia de funcionamiento.
- f) Licencia de cambio de uso.

2. Las licencias de obras incluyen los siguientes tipos:

- a) Licencia de obra mayor.
- b) Licencia de obra menor.

3. Se establecen los regímenes de comunicación previa y de declaración responsable.

Art. 14. *Cargas urbanísticas.*—1. En todas aquellas actuaciones no incluidas en unidades de ejecución, ámbitos de actuación o sectores, el promotor estará obligado a ceder al Ayuntamiento todas aquellas porciones de suelo destinado a viales o espacios libres de uso público que aparezcan descritos como tales en la alineación oficial.

2. Asimismo, el promotor vendrá obligado a realizar, a su costa, las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización, de forma que la parcela ad-



quiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso, y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la de edificación, todo ello de acuerdo con lo regulado en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. Para la concesión de las licencias urbanísticas se habrá de justificar que se han realizado las cesiones de suelo, aprovechamiento o cargas económicas directas vinculadas a la gestión de suelo, y que se ha ejecutado la urbanización descrita en el apartado anterior, o bien se ha garantizado su coste, y en este caso la cesión de la urbanización deberá materializarse antes de la obtención de la licencia de primera ocupación, haciéndose mención expresa de dicha circunstancia en el documento de concesión.

## Capítulo 1.2

### *Régimen jurídico de las licencias urbanísticas*

Art. 15. *Objeto de las licencias urbanísticas.*—Es objeto de las licencias urbanísticas comprobar, por parte de la Administración Municipal, que los actos solicitados se adecuan a la normativa vigente de aplicación.

Art. 16. *Contenido de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias urbanísticas contendrán explícitamente la autorización municipal de los actos para los que se solicitan, así como las condiciones especiales a que deban sujetarse la realización de estos.

2. En las licencias de obra se explicitará la correspondiente cláusula de caducidad.

Art. 17. *Efectos.*—1. La concesión de las licencias urbanísticas producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refiera pero no alterará las situaciones jurídicas privadas entre este y las demás personas.

2. Las licencias urbanísticas se otorgarán salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de los derechos de terceros.

3. Las licencias urbanísticas están sujetas a los efectos derivados de los actos presuntos regulados en la legislación vigente. La concesión de las licencias urbanísticas por silencio administrativo positivo no podrá invocarse como causa para eludir las responsabilidades a que hubiere lugar.

Art. 18. *Vigencia de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realicen los actos amparados por las mismas y de acuerdo con las condiciones especiales que integren su contenido, mientras no se incoe el oportuno expediente administrativo de declaración de caducidad.

2. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones, salvo las referidas a la puesta en funcionamiento de las actividades que tendrán vigencia indefinida en tanto persista la actividad autorizada, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen.

3. De haberse otorgado la licencia de obras por acto presunto o no contar con la indicación expresa de los plazos, se entenderá otorgada con la observancia legal de un año para iniciar las obras y tres años para concluir las.

4. El plazo de inicio de las actuaciones se computará a contar desde la fecha de notificación del otorgamiento de la licencia y el plazo para finalizarlas se computará desde la fecha de inicio de las obras, comunicada fehacientemente al Ayuntamiento mediante la presentación del acta de replanteo, en el caso de obras de nueva edificación, y en su defecto desde la fecha de notificación del otorgamiento de la licencia en el resto de los casos.

5. En las licencias obtenidas por silencio administrativo positivo, el plazo se computará desde el día siguiente al del vencimiento del plazo para resolver.

6. Las licencias urbanísticas perderán su vigencia por alguna de las siguientes causas:

- a) Resolución de la Administración Municipal por la que se disponga, de oficio o a instancia de parte, la anulación de licencias cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, previa instrucción del procedimiento correspondiente conforme a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- b) Desistimiento o renuncia del titular de la licencia, comunicado expresamente a la Administración Municipal.
- c) Caducidad de la licencia.

Art. 19. *Transmisión de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, debiendo notificarlo al Ayuntamiento mediante comunicación previa conjunta del nuevo y del anterior titular, realizada según modelo normalizado.

2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con el Ayuntamiento y hayan sido objeto de inscripción registral.

3. En el caso de las licencias de obras, si estas se hallan en curso de ejecución, a la solicitud de transmisión se deberá acompañar acta en que se especifique el estado en que se encuentran las obras, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de este requisito las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente tanto al nuevo como al antiguo titular de la misma.

Art. 20. *Modificaciones de las licencias urbanísticas.*—1. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas requerirán expresa modificación de la licencia urbanística únicamente cuando supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, de edificabilidad, de volumen y forma de los edificios, de dotaciones de servicio de los edificios, de seguridad de los edificios o al número y régimen de venta de las viviendas.

2. Durante la implantación o el ejercicio de las actividades se precisará solicitar modificación de licencia cuando las variaciones que se hayan producido en las actividades autorizadas alteren las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad, o que modifiquen sustancialmente la actividad ejercida, la distribución interior o la superficie del local o edificio.

3. En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación del objeto de la licencia originariamente concedida.

4. La modificación de licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia inicial que modifica.

Art. 21. *Caducidad de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias de obra se declararán caducadas a todos los efectos en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiese iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por la licencia dentro del plazo fijado en la misma o, en su defecto, en el año siguiente a la fecha de notificación de su otorgamiento.
- b) Cuando, una vez una vez iniciada la ejecución de las actuaciones amparadas por la licencia, quedasen interrumpidas durante un período superior a tres meses.
- c) Cuando no se cumpliera el plazo de finalización las actuaciones amparadas por la licencia dentro del plazo fijado en la misma o, en su defecto, en los tres años siguientes a la fecha de notificación de su otorgamiento.

2. Las licencias de actividad se declararán caducadas a todos los efectos cuando no se hubiese solicitado la correspondiente licencia de funcionamiento en un plazo máximo de un mes, contado a partir de la fecha de finalización del plazo concedido en la licencia de actividad para su implantación.

3. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en los apartados anteriores, aumentados en las prórrogas que hubieran sido concedidas, y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado.

4. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control.

Art. 22. *Prórroga de las licencias urbanísticas.*—1. Los plazos de inicio y finalización de las obras, así como el concedido para la implantación de las actividades, establecidos en las licencias, podrán prorrogarse a instancia del titular. Las prórrogas podrán concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada con anterioridad a la conclusión de los plazos establecidos en la licencia.

2. El plazo de finalización se computará desde la fecha de inicio de la actuación. En caso de que no exista constancia expresa de este hecho el cómputo se realizará desde la fecha de notificación del otorgamiento de la licencia incrementado con el plazo concedido para el inicio de la actuación.

Art. 23. *Rehabilitación de las licencias urbanísticas.*—Podrá solicitarse la rehabilitación de una licencia caducada cuando no se hubiese cambiado la normativa aplicable o

las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación.

Art. 24. *Desistimiento y renuncia de las licencias urbanísticas.*—Tanto durante el proceso de tramitación de las licencias urbanísticas como una vez concluido el trámite, el titular acreditado podrá instar el desistimiento o la renuncia a las mismas, que será acordado por el mismo órgano competente para el otorgamiento de la licencia correspondiente.

## TÍTULO 2

### Tramitación de licencias urbanísticas

#### Capítulo 2.1

##### *Información urbanística y actos previos a la tramitación de licencias urbanísticas*

###### SECCIÓN PRIMERA

###### Información urbanística

Art. 25. *Información urbanística.*—1. Se podrá obtener de los servicios técnicos municipales información sobre la situación y condiciones urbanísticas aplicable a una parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos de uso del suelo y edificación permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable.

2. La solicitud de información deberá presentarse en el Registro del Ayuntamiento en documento normalizado, acompañado de un plano de emplazamiento de la finca o local realizado sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento.

3. La contestación a la información urbanística no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

4. Cuando la solicitud de información urbanística se refiera al régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el documento que se expedirá es la cédula urbanística.

Art. 26. *Cédula urbanística.*—1. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen y circunstancias urbanísticas que concurren en una finca, parcela o solar, en cuanto respecta al planeamiento que fuera de aplicación y el estado de su ejecución y gestión.

2. La cédula urbanística contendrá información sobre las siguientes circunstancias:

- a) Localización, linderos, forma, dimensiones, datos registrales, servicios, edificaciones, instalaciones, plantaciones y cualesquiera que se refieran a las circunstancias existentes en la finca que fueran relevantes.
- b) Sector, ámbito de actuación o unidad de ejecución en que se halla enclavada la finca, parcela o solar y sistema de ejecución aplicable.
- c) Planeamiento de aplicación, clasificación y calificación del suelo, coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario, condiciones de la edificación, condiciones de los usos y condiciones de protección, contenidas en el Plan General.
- d) Situación en que se encuentra la ejecución de urbanización perimetral a la finca.

3. La solicitud de cédula urbanística deberá presentarse en el Registro del Ayuntamiento en documento normalizado, acompañado de un plano de emplazamiento de la finca realizado sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento y de la nota simple del Registro de la Propiedad.

4. La propuesta de cédula urbanística será elaborada por los servicios técnicos municipales, aprobada por el concejal delegado y expedida por el secretario del Ayuntamiento, una vez se haya aportado la documentación completa exigida.

Art. 27. *Alineación oficial.*—1. Alineación oficial es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado.

2. El documento de alineación oficial es el plano formalizado por el Ayuntamiento en el que se señalan las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior.

3. La solicitud de alineación oficial deberá presentarse en el Registro del Ayuntamiento en documento normalizado, acompañado de plano, por duplicado, a escala 1:500 realizado sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, en el que se señalen la forma, dimensiones y superficie de la parcela, situación respecto de las fincas colindantes y vías públicas

y anchos acotados de las vías que definen sus fachadas, de conformidad con lo establecido por el planeamiento urbanístico. Este plano deberá ir suscrito por técnico competente.

4. La tramitación del expediente de señalamiento de alineación oficial se resolverá una vez se haya aportado la documentación completa exigida, y en caso de nueva edificación será requisito previo indispensable para la tramitación del expediente de licencia de obra.

5. Cuando se trate de fincas resultantes de un proyecto de parcelación realizado de oficio por el Ayuntamiento, el plano de alineación oficial contendrá el deslinde de la parcela, con indicación de las coordenadas UTM de los vértices de la misma.

6. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida, en tanto no se apruebe una alteración del planeamiento urbanístico de aplicación a la parcela, que dejará sin efecto las alineaciones practicadas antes de su aprobación.

## SECCIÓN SEGUNDA

### Numeración oficial

Art. 28. *Numeración oficial.*—1. Se entiende por numeración oficial el procedimiento administrativo por el cual el Ayuntamiento identifica, denomina y ubica de manera inequívoca los siguientes elementos dentro del territorio:

- a) Las vías de comunicación.
- b) Las parcelas.
- c) Las edificaciones.
- d) Las unidades urbanas.

2. La numeración oficial será utilizada en todos los procedimientos administrativos del Ayuntamiento de Fuenlabrada que tengan relación o afecten al territorio y en particular en las tramitaciones siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Empadronamiento e Intercambio de información con el INE.
- c) Gestión Tributaria e Intercambio de información con la Gerencia Territorial del Catastro de Madrid y la AEAT.

3. La numeración oficial será asignada por los servicios municipales correspondientes y se aprobará por el órgano municipal que tenga delegadas las competencias sobre la materia.

4. La numeración oficial asignada a las parcelas, edificios y unidades urbanas que los constituyan deberá quedar consignada en las licencias urbanísticas que se concedan sobre el bien inmueble y en el Registro de la Propiedad, cuando se efectúe la elevación a público de cualquier documento relacionado con aquel.

5. Cualquier alteración, posterior a la concesión de la licencia urbanística, que afecte a la relación de elementos que componen la numeración oficial implicará la necesidad de rectificar la numeración oficial.

6. Cualquier alteración de los elementos que afecte a la identificación, denominación y ubicación establecida implicará la necesaria rectificación de la numeración oficial.

7. La numeración oficial asignada a las vías, parcelas, edificaciones y unidades urbanas que los constituyan será consignada como baja cuando desaparezca el elemento al que se concedió dicha numeración oficial.

8. La cartografía oficial del Ayuntamiento se puede descargar desde el geoportal del Ayuntamiento al que se accederá desde la sede electrónica en el sitio web <http://www.ayto-fuenlabrada.es>. La cartografía que se muestra y proporciona en el geoportal es propiedad del Ayuntamiento de Fuenlabrada y contendrá la numeración oficial.

Art. 29. *Denominación oficial de vías de comunicación.*—1. Consiste en la asignación a cada vía de comunicación de un identificador y una denominación de la vía compuesta por una sigla, que define el tipo de vía (calle, avenida, etcétera) y un nombre.

2. Las vías resultantes de los proyectos de parcelación o reparcelación elaborados como consecuencia de la ejecución del planeamiento de iniciativa pública, obtendrán la asignación de denominación oficial en el momento de la aprobación del proyecto correspondiente.

3. La denominación oficial incluirá:

- a) Identificador de cada una de las vías.
- b) Denominación y ubicación de cada vía, que será la utilizada en cualquier documento privado o público posterior.



Art. 30. *Numeración oficial de parcelas.*—1. Consiste en la asignación a cada parcela de un identificador y de una dirección compuesta por la denominación de la vía y por un número de orden dentro de la vía.

2. Toda parcela que tenga la consideración de solar deberá tener asignada una numeración oficial de parcela, que indique su correcta dirección. Las parcelas resultantes de reparcelaciones, segregaciones o agrupaciones de otras existentes deberán contar con una nueva asignación de numeración oficial, que deberá aprobar el Ayuntamiento.

3. Las parcelas resultantes que constituyan los proyectos de parcelación o reparcelación elaborados como consecuencia de la ejecución del planeamiento de iniciativa pública, obtendrán la asignación de numeración oficial una vez aprobado definitivamente el proyecto correspondiente y siempre antes de que se urbanicen y obtengan la consideración de solar.

4. La numeración oficial de parcelas incluirá:

- a) Identificador de cada una de las parcelas.
- b) Dirección de cada parcela, que será la utilizada en cualquier documento privado o público posterior.

Art. 31. *Numeración oficial de edificios.*—1. Consiste en la asignación a cada edificio de un identificador y de una dirección compuesta por la denominación de la vía y por un número de orden dentro de la vía.

2. Los edificios construidos en el término municipal deberán contar con la numeración oficial que especifique la dirección precisa que permita su identificación y localización.

3. Para asignar la numeración oficial a un edificio es requisito previo que la parcela sobre la que se asiente disponga de su propia numeración oficial proporcionada por el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

4. La numeración oficial de edificios incluirá:

- a) Identificador del edificio.
- b) Dirección del edificio, que será la utilizada en cualquier documento privado o público posterior.
- c) En su caso, numeración oficial de las unidades urbanas, que será la utilizada en cualquier documento privado o público posterior.

Art. 32. *Numeración oficial de unidades urbanas.*—1. Consiste en la asignación a cada unidad urbana de un identificador y un domicilio. El domicilio estará compuesto por la dirección del edificio en que se encuentre y su ubicación dentro del edificio.

2. Las unidades urbanas que constituyen los edificios deberán contar con la numeración oficial que especifique el domicilio preciso que permita su identificación y localización.

3. Para asignar la numeración oficial a una unidad urbana es requisito previo que el edificio en el que esté incluida disponga de su propia numeración oficial proporcionada por el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

4. Se entiende por unidades urbanas constituyentes de un edificio los recintos o conjuntos de recintos que son susceptibles de un aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquel o a la vía pública. Son unidades urbanas de un edificio las viviendas, trasteros, plazas de aparcamiento, locales comerciales y de oficinas, naves y cualquier otro elemento que pueda independizarse del resto en función de su propiedad, con excepción de los recintos destinados a alojar instalaciones comunes del inmueble.

5. Las unidades urbanas de un edificio compartirán su dirección y deberán tener asignada una denominación o numeración. Para el caso de las viviendas se podrá utilizar como criterio de numeración, bien series de números consecutivos comenzando en el 1, bien series de letras comenzando por la "A" y siguiendo el orden alfabético. La ordenación se reiniciará en cada planta y se utilizará el mismo criterio para todas ellas, números o letras. Para el resto de los casos se utilizará como criterio el uso de números consecutivos comenzando por el 1 y reiniciándose la numeración en cada planta.

6. La numeración oficial de unidades urbanas incluirá:

- a) Identificador de la unidad urbana.
- b) Domicilio de las unidades urbanas, que será la utilizada en cualquier documento privado o público posterior.

## Capítulo 2.2

*Disposiciones comunes en la tramitación de licencias*

Art. 33. *Solicitud de licencia.*—1. El procedimiento de tramitación de las licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada acompañada de la documentación correspondiente, que se presentará en el Registro del Ayuntamiento y en aquellos otros enumerados en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma, y órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera, del número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde poder enviar las comunicaciones o notificaciones, y demás datos requeridos en el impreso de solicitud normalizado al efecto.

Art. 34. *Informe administrativo.*—1. Una vez presentada la solicitud en el Registro del Ayuntamiento, los servicios competentes examinarán la solicitud y la documentación aportada y si la solicitud no reúne los requisitos precisos o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se tendrá por desistida la petición y se archivará previa resolución que ordene su archivo. Este plazo podrá ser ampliado prudencialmente, hasta cinco días, a petición del interesado o iniciativa del órgano administrativo competente, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

2. Se entenderá como fecha de inicio del expediente la de entrada en el Registro de la documentación.

3. Cuando la solicitud reúna los requisitos precisos y la documentación del expediente esté completa, se remitirá, a cada uno de los órganos municipales que deban emitir informe preceptivo para resolver la tramitación del expediente, la documentación correspondiente y el informe administrativo positivo.

4. El cómputo de los plazos para resolver el expediente se realizará a partir de la fecha de presentación de la solicitud en el Registro.

Art. 35. *Informes de los servicios técnicos.*—1. Una vez evacuado el informe administrativo positivo, y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá simultáneamente el proyecto técnico o los proyectos parciales que en cada caso correspondan, a los servicios técnicos municipales que deban informar la solicitud de la licencia.

2. Se podrá formular a la solicitud de licencia requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, de mejora. El requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de que si el interesado no contestase, se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente. La formulación del requerimiento interrumpirá el plazo máximo fijado para la resolución del expediente.

Art. 36. *Resolución del expediente de licencia.*—Los servicios técnicos municipales emitirán un único informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución de:

- a) Denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.
- b) Otorgamiento, indicando los requisitos que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.
- c) Archivo, detallando las razones del mismo.

Art. 37. *Régimen jurídico del silencio administrativo.*—1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración Municipal hubiera adoptado resolución expresa, la licencia se entenderá otorgada o denegada de acuerdo con el régimen jurídico del silencio administrativo.

2. En general la falta de resolución expresa y notificación dentro del plazo tendrá efectos estimatorios, en los términos resultantes del correspondiente proyecto técnico, excepto cuando:

- a) El objeto de la solicitud afecte a bienes inmuebles destinados al uso o servicio público y/o espacios libres privados de uso público, en cuyo caso se entenderá denegada.
- b) Se adquieran facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o las normativas específicas aplicables.

- c) La licencia se refiera a los actos expresamente contemplados en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, que se detallan en el epígrafe siguiente.
3. El vencimiento del plazo máximo sin que se haya notificado la resolución expresa tendrá efectos desestimatorios en los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo que se indican a continuación:
- a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones, u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
  - b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
  - c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
  - d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.
  - e) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra c) anterior.
4. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigiera, en un único procedimiento, y con carácter previo a la licencia, autorizaciones o informes preceptivos y vinculantes de otras Administraciones, el plazo para otorgar licencia y por tanto para que opere el silencio administrativo se entenderá interrumpido por el tiempo que tarde en emitirse la autorización o el informe, aplicando en cada caso los plazos máximos legalmente establecidos. La interrupción del plazo deberá notificarse a los interesados.

## Capítulo 2.3

### *Licencia de parcelación*

#### SECCIÓN PRIMERA

#### Definición

Art. 38. *Parcelación*.—1. Acto de parcelación es cualquiera que suponga una modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas, con independencia de su finalidad o la clase de suelo.

2. Cualquier acto de parcelación, cuando no forme parte de un proyecto de reparcelación, precisará de licencia urbanística previa y su concesión es requisito imprescindible para realizar su elevación a público e inscripción registral.

Art. 39. *Parcelación urbanística*.—1. Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelo clasificado como urbano o urbanizable sectorizado por el Plan General. La denominación más específica de la licencia de parcelación, como licencia de segregación o agrupación, dependerá del acto de parcelación concreto que se pretenda.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados en tanto no esté aprobado con carácter definitivo el correspondiente Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada.

Art. 40. *Parcelación rústica*.—1. Tiene la consideración de actos de parcelación rústica todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el Plan de Sectorización.

2. Las fincas resultantes de la parcelación rústica tiene que cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria. La licencia de parcelación rústica requerirá el informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de agricultura.

3. Está expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable o suelo urbanizable no sectorizado, siendo objeto del expediente de licencia de parcelación, entre otros aspectos, el de prevenir las parcelaciones que pudieran originar un desarrollo urbanístico. La presunción de una parcelación urbanística comportará la denegación de las licencias que pudieran solicitarse.

## SECCIÓN SEGUNDA

## Procedimiento

Art. 41. *Documentación.*—1. La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de solicitud de licencia de parcelación será la reflejada en el apartado 1 del anexo I de la presente ordenanza, sin perjuicio de lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales.

2. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación, o normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.

Art. 42. *Plazo de resolución de la licencia de parcelación.*—1. El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación será de tres meses, a contar desde su presentación en el Registro junto con la documentación completa, entendiéndose denegadas por silencio administrativo una vez transcurrido dicho plazo.

2. En el caso de que sea preceptivo el informe previo de la Consejería competente de la Comunidad de Madrid en materia de agricultura, el plazo máximo para resolver el procedimiento de licencia de parcelación se suspenderá por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización y regularización de fincas, que se redacten en ejecución de los instrumentos de planeamiento que establecen la ordenación pormenorizada de un ámbito, sector o unidad de ejecución.

## Capítulo 2.4

*Licencia de obra mayor*

## SECCIÓN PRIMERA

## Definición y disposiciones generales

Art. 43. *Obra mayor.*—1. Se entiende por obra mayor los actos de nueva edificación, ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios ya existentes, de carácter provisional o permanente, con o sin previa demolición de edificaciones existentes, que, conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, precisan de proyecto de obras de edificación.

2. Tienen la consideración de obra mayor los siguientes actos de edificación:

- a) Las obras de nueva edificación, excepto aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial o público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, esto es, que tengan el carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial en la composición general exterior, la volumetría, el sistema estructural o los usos característicos de los edificios.
- c) Las obras realizadas sobre edificios protegidos.

3. Se considerarán obra mayor las obras ordinarias de urbanización efectuadas en suelo urbano consolidado.

4. También tienen la consideración de obra mayor los actos de edificación y uso de suelo, no incluidos en los puntos anteriores, que los servicios técnicos municipales motivadamente lo aprecien debido a su amplitud y/o complejidad, a la afectación de terrenos de titularidad pública o a la salvaguarda de la seguridad de las personas.

Art. 44. *Disposiciones generales.*—1. Con la solicitud de licencia de obra mayor deberá aportarse el proyecto técnico que defina las actuaciones a realizar. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, de acuerdo con lo establecido por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, en función del uso principal de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles con arreglo



a la legislación en vigor. Los proyectos técnicos vendrán visados por el colegio profesional correspondiente en los supuestos legalmente exigibles.

2. El proyecto técnico o la documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

3. Cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor y de acuerdo con los técnicos redactores del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorizaciones parciales por partes autónomas de las obras, que se otorgarán bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales de las partes autónomas legitimarán la ejecución de las mismas. El programa de autorizaciones incluirá al menos:

- a) Un plan de ejecución de las partes autónomas que establezca los plazos concretos para la realización de cada una de ellas.
- b) El presupuesto de ejecución material de cada una de las partes autónomas.

4. Cuando sea exigible, según lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, con el proyecto técnico se deberá aportar un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico, firmado por el técnico competente.

5. Cuando se soliciten licencias de obras de nueva edificación, ampliación o demolición que afecten al dominio público, el promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente la autorización y el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de la superficie de urbanización colindante con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda realizar la actuación solicitada. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia.

6. En los casos que se solicite licencia de obra mayor de nueva edificación sobre solares situados en ámbitos o sectores cuyas obras de urbanización aún no se haya recepcionado, deberá suscribirse, antes de la concesión de la licencia, un convenio que defina las condiciones de ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización general. El convenio se deberá firmar por los representantes del Ayuntamiento y por las diferentes partes intervinientes: promotor, constructor y dirección facultativa de las obras de edificación y de urbanización. El promotor de las obras de edificación deberá afianzar la correcta ejecución de las obras y su posible afección sobre la urbanización general mediante la constitución de garantía que se calculará en función del valor del solar sobre el que se solicite la licencia de obras y se depositará con carácter previo a la concesión de la misma.

7. En todo caso, el promotor, constructor o solicitante de la licencia de obra deberá afianzar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados en la obra, calculada de acuerdo con lo establecido en la legislación específica vigente. El depósito de la fianza deberá efectuarse antes de la concesión de la licencia de obras.

8. Cuando se solicite licencia de obra mayor para la construcción de edificios con actividad definida que, de acuerdo con la presente ordenanza así lo requieran en función de la actividad a implantar, deberá solicitarse simultáneamente con la licencia de obra mayor la licencia de actividad.

9. Si las obras de nueva edificación que se pretenda ejecutar se ubican sobre un terreno que precisa de previa parcelación para su edificación, se solicitará simultáneamente con la licencia de obra la licencia de parcelación.

10. La ejecución de las obras necesarias para el ejercicio de las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, no precisarán de la obtención de licencia previa de obras y podrán iniciarse con la presentación de una declaración responsable en la que el interesado manifieste que cumple la legislación vigente, acompañada de la documentación precisa para su comprobación y de la liquidación de tasas correspondiente, sin perjuicio de que, una vez finalizadas las obras, el promotor esté obligado a solicitar la correspondiente licencia de primer ocupación.

11. Los expedientes de legalización de obra mayor se tramitarán siguiendo el mismo procedimiento de las licencias de obra mayor y en todo caso, el titular del expediente está obligado también a solicitar la licencia de primera ocupación.

## SECCIÓN SEGUNDA

## Actuaciones sujetas a licencia de obra mayor

Art. 45. *Obras de edificación.*—1. Están sujetos a previa licencia los actos de edificación, tanto los de nueva edificación, como los de intervención en edificios existentes o los de demolición.

2. Tienen la consideración de obra mayor las siguientes obras de edificación:
  - a) Las obras de nueva edificación, incluidas las de reconstrucción, de sustitución, de nueva planta y de ampliación. Se exceptúan aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
  - b) Las obras que se efectúan en el interior de los edificios o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y la cubierta que definen el volumen de la edificación, y en particular:
    - i) Obras de restauración que afecten a elementos protegidos de edificios catalogados.
    - ii) Obras de conservación que afecten a elementos protegidos de edificios catalogados.
    - iii) Obras de consolidación cuando afecten a edificios catalogados con protección integral o estructural o al conjunto del sistema estructural del edificio.
    - iv) Obras de acondicionamiento general y parcial cuando afecten a edificios catalogados con protección integral o estructural.
    - v) Obras de acondicionamiento que supongan la modificación del uso del edificio, con excepción de las que afecten exclusivamente a una parte de los locales que integren el edificio.
    - vi) Obras de reestructuración total y parcial que afectan al sistema estructural del edificio causando modificaciones en su morfología, o cuando se realicen en edificios catalogados con protección integral o estructural.
    - vii) Obras exteriores que produzcan una variación esencial en la composición general del edificio.
    - viii) Cualquiera de las obras en los edificios cuando, de forma individual o conjunta, alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
  - c) Las obras de demolición que afecten a edificios catalogados con protección integral o estructural.

Art. 46. *Obras de urbanización.*—1. Las obras de urbanización que tiene por objeto el acondicionamiento urbanístico del suelo o la ejecución de las infraestructuras de las redes de servicios públicos y que están incluidas en proyectos de urbanización, redactados para ejecutar obras en suelo urbano consolidado tiene la consideración de obra mayor y su ejecución requiere la obtención de previa licencia urbanística.

2. Son obras mayores las de urbanización de los patios interiores de manzana o de espacios comunes de conjuntos de viviendas.

3. Las obras de aducción y las de suministros generales de las redes de infraestructuras tiene la consideración de obra mayor. También tendrán esta consideración las obras que por su complejidad precisen de proyecto completo de obras de urbanización.

Art. 47. *Otras actuaciones urbanísticas.*—1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, instalaciones, ocupaciones de terrenos, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores.

2. Se incluyen como obra mayor, a título enunciativo, las actuaciones las siguientes:
  - a) Las obras civiles singulares.
  - b) Los vertederos de residuos.
  - c) Las instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre.
  - d) La construcción de balsas, puentes y las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

- e) La ejecución de taludes o muros de contención y los movimientos de tierras, no afectos a obras de urbanización o edificación, cuando afecten a la configuración del territorio.
- f) Las instalaciones exteriores propias de actividades deportivas o recreativas.

## SECCIÓN TERCERA

## Documentación

Art. 48. *Documentación.*—La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de solicitud de licencia de obra mayor se ajustará a la reflejada en el apartado 2 del anexo I, todo ello sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra.

Art. 49. *El proyecto técnico.*—1. Se entiende por proyecto técnico el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística y sectorial aplicable.

2. Para las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación que se fija en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, se deberá aportar proyecto de obras de edificación, cuyo contenido documental y fases se desarrollan en la parte I del Código Técnico de la Edificación. Para el resto de actuaciones urbanísticas no contempladas en la citada Ley se presentará la documentación técnica, los proyectos técnicos y los proyectos específicos precisos para su completa definición.

3. Con la solicitud de la licencia de obra mayor podrá presentarse el proyecto básico, sin embargo, para obtener la licencia y poder comenzar las obras será necesario aportar el proyecto de ejecución.

4. Los proyectos técnicos deberán reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor, estar suscritos por técnico o técnicos competentes e ir visado por el colegio profesional correspondiente en los supuestos establecidos reglamentariamente.

5. Cuando el proyecto técnico se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación, sin que se produzca una duplicidad en la documentación. Se considerará, en todo caso, que los proyectos parciales o documentos técnicos forman parte integrante del propio proyecto técnico.

6. El proyecto técnico y la documentación técnica complementaria, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

7. El contenido documental de los proyectos técnicos que definen las obras de edificación será el que se detalla en el apartado 2 del anexo I de la presente ordenanza, para las obras mayores.

8. Cuando se requiera nueva documentación por subsanación de deficiencias deberá aportarse en soporte impreso y al menos una copia en soporte electrónico con formato pdf, dwg o dxf.

Art. 50. *El proyecto de urbanización.*—1. Los proyectos de urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones pormenorizadas del planeamiento urbanístico vigente, a cuyo efecto detallarán las obras y servicios urbanos previstos en el mismo sin perjuicio de ampliarlos a obras o servicios, posibles o previsibles, no comprendidos en aquel.

2. Estarán redactados de forma tal que permita a personas distintas del autor, la dirección y liquidación de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado de modo que su funcionamiento sea completo.

3. En función de la clase de suelo donde se vayan a ejecutar las obras se distingue entre:

- a) Proyectos de urbanización general, son los que se redactan para ejecutar las determinaciones pormenorizadas de un instrumento de planeamiento.
- b) Proyectos de obras de urbanización, son los que se redactan para ejecutar obras y servicios en suelo urbano consolidado.

4. El proyecto recogerá en su redacción, como mínimo, las obras de explanación y pavimentación, red de riego, abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, gas natural y parques y jardines. Comprenderá también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios con los generales de la ciudad en las debidas condiciones, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la

capacidad suficiente para absorber los posibles aumentos por los que se hubieran de ver afectadas las obras proyectadas, al menos, hasta el horizonte urbanístico marcado por el Plan General vigente.

5. Los proyectos generales de urbanización, o/y proyectos de obras de urbanización, estarán compuestos por los siguientes proyectos o documentos específicos de los distintos servicios y obras:

- a) Memoria resumen del proyecto de urbanización.
- b) Explanación y pavimentación.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Abastecimiento de agua.
- e) Saneamiento
- f) Alumbrado público.
- g) Distribución de energía eléctrica.
- h) Telefonía.
- i) Gas natural.
- j) Parques y jardines.
- k) Seguridad y salud.
- l) Otros servicios.

6. El contenido documental de los proyectos de urbanización será el que se detalla en el anexo II.

7. Se deberá aportar con la solicitud de licencia de obra un ejemplar completo del proyecto urbanización, en archivo electrónico con formato pdf, dwg o dxf que incluyan el contenido documental completo del proyecto general y de los proyectos o documentación específica.

#### SECCIÓN CUARTA

##### Procedimiento

**Art. 51. Tramitación de la licencia de obra mayor.—1.** Los servicios administrativos examinarán la solicitud presentada y la documentación aportada y si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o la documentación está incompleta, se requerirá al interesado según lo dispuesto en la presente ordenanza.

2. Una vez emitido el informe administrativo, se remitirá simultáneamente el proyecto técnico o los proyectos parciales que en cada caso correspondan, a los servicios técnicos municipales que deban informar la solicitud de la licencia de obra mayor.

3. Se podrá formular a la solicitud de licencia un único requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, de mejora, que deberá notificarse en el mes siguiente a la fecha de emisión del informe administrativo positivo. El requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación, que no podrá ser inferior a un mes, incluyendo advertencia expresa de que si el interesado no contestase, se procederá sin más trámite a declarar caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente. La formulación del requerimiento interrumpirá el plazo máximo fijado para la resolución del expediente.

**Art. 52. Resolución del expediente de licencia de obra mayor.—1.** Los servicios técnicos municipales, una vez completada la documentación con los correspondientes informes, emitirán un único informe técnico.

2. A continuación se evacuará el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución en los términos establecidos por la presente ordenanza.

3. La resolución deberá necesariamente contener el plazo máximo para ejecutar las obras.

4. El plazo máximo para resolver el expediente será de tres meses desde la presentación de la solicitud de licencia, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud.

5. Transcurrido el plazo máximo sin notificación de requerimiento o resolución municipal se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente proyecto de obras de edificación, excepto cuando la solicitud se refiera a alguno de los actos expresamente contemplados en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, en cuyo caso el transcurso de los plazos tendrá efectos desestimatorios, conforme a lo regulado en la presente ordenanza.



## Capítulo 2.5

*Licencia de obra menor*

## SECCIÓN PRIMERA

## Definición y disposiciones generales

Art. 53. *Obra menor.*—1. Se entiende por obra menor los actos de nueva edificación, ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de construcciones o edificios ya existentes, de carácter provisional o permanente, con o sin previa demolición de aquellos, que, conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, no precisan de proyecto de obras de edificación.

2. Se considerarán obra menor las de urbanización auxiliares o puntuales, que no precisan de proyecto de urbanización por su escasa entidad técnica o constructiva.

Art. 54. *Disposiciones generales.*—1. Con la solicitud de licencia de obra menor deberá aportarse el proyecto técnico o la documentación técnica que defina las actuaciones a realizar. Los proyectos y la documentación técnica deberán estar suscritos por técnico o técnicos que sean competentes.

2. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

3. Cuando sea exigible, según lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, con el proyecto técnico se deberá aportar un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico de seguridad y salud, firmado por el técnico competente.

4. Cuando se solicite licencia para la realización de obras destinadas a la implantación de una actividad definida que, de acuerdo con la presente ordenanza así lo requieran, deberá solicitarse simultáneamente con la licencia de obra menor la licencia de actividad.

5. En caso de obras menores que supongan aumento de la superficie edificada respecto de la existente, se deberá aportar para obtener la licencia de obra definitiva, el impreso 902 relativo a la declaración catastral de ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles.

6. La ejecución de las obras necesarias para el ejercicio de las actividades recogidas en los ámbitos de aplicación del Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, y de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, no precisarán de la obtención de licencia previa de obras y podrán iniciarse con la presentación de una declaración responsable en la que el interesado manifieste que cumple la legislación vigente, acompañada de la documentación precisa para su comprobación y de la liquidación de tasas correspondiente.

## SECCIÓN SEGUNDA

*Actuaciones sujetas a licencia de obra menor*

Art. 55. *Obras de edificación.*—Están sujetos a previa licencia los actos de edificación, ya sean los de nueva edificación, intervención en edificios existentes o de demolición, que se detallan en los apartados siguientes:

- a) Las obras de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta. La consideración de escasa entidad constructiva y sencillez técnica debe motivarse en el preceptivo informe técnico.
- b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que no alteren la configuración arquitectónica de los edificios, esto es, que tengan el carácter de intervención parcial sin afectar a la composición general exterior, la volumetría, el sistema estructural o los usos característicos de los edificios, en particular las siguientes:
  - i) Obras de conservación y reparación, cuya finalidad sea mantener el edificio en correctas condiciones de uso, salubridad y ornato, sin alterar sus condiciones morfológicas o su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, las reparaciones de cubiertas, cornisas, cuerpos volados, fachadas e instalaciones propias del edificio, que por su complejidad técnica o constructiva o por

- su afección sobre elementos estructurales, requieran de proyecto o documentación técnica.
- ii) Obras de acondicionamiento parcial de los edificios, incluida la modificación del uso de una parte de los locales que integran el edificio, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas del mismo. Se incluyen en este apartado, las obras de acondicionamiento de locales para la implantación de actividades, las transformaciones de locales a viviendas y la dotación del servicio de aparatos elevadores.
  - iii) Obras exteriores que afecten de forma puntual y limitada a las fachadas y cubiertas del edificio, sin que produzcan una variación esencial en la composición general del mismo ni en sus características morfológicas. Entre otras análogas, se incluye la implantación marquesinas, porches y pérgolas; la instalación de paneles solares, placas fotovoltaicas, aerogeneradores y antenas de radio; y la realización sobre edificios de estaciones base de telefonía móvil, pistas deportivas y piscinas.
- c) Las obras de demolición total o parcial realizadas sobre edificios que no estén catalogados con protección integral o estructural.

Art. 56. *Obras de urbanización.*—1. Tiene la consideración de obra menor las obras puntuales o auxiliares de urbanización como, entre otras, la apertura de calas y realización de canalizaciones precisas para ejecutar las acometidas a las redes de servicios o la construcción de pasos de carruaje, vados y barbacanas de acceso de vehículos a parcelas y edificios.

2. Son obras menores las de urbanización interior de parcela, cuando precisan de un proyecto o documentación técnica para su ejecución.

Art. 57. *Otras actuaciones urbanísticas.*—1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, instalaciones, ocupaciones de terrenos, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que teniendo una limitada incidencia en el entorno urbanístico y en la seguridad no estén incluidas en los artículos anteriores.

2. Se consideran obra menor, a título enunciativo, las actuaciones las siguientes:
- a) Los movimientos de tierra, ejecución de taludes y muros de contención que no afecten de forma sustancial a la configuración del territorio.
  - b) Los cerramientos y vallados de solares y parcelas sin edificar.
  - c) La construcción de piscinas exteriores.
  - d) Las instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes y similares.
  - e) Los toldos fijos y las pérgolas situados en terrenos de titularidad pública o privada
  - f) La agrupación o división de viviendas, naves o locales.
  - g) La implantación de casetas prefabricadas o desmontables.
  - h) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y estaciones base de telefonía móvil.
  - i) Las actuaciones provisionales como la instalación de maquinaria, grúas, andamiajes, apeos y otros medios auxiliares para la ejecución de obras; instalación provisional de carpas de espectáculos temporales; los aparcamientos provisionales en parcelas.

### SECCIÓN TERCERA

#### Documentación

Art. 58. *Documentación.*—La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de solicitud de licencia de obra menor se ajustará a la reflejada en el apartado 3 del anexo I, todo ello sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra.

Art. 59. *El proyecto técnico.*—1. El proyecto técnico definirá las actuaciones a realizar con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística y sectorial aplicable.

2. Son proyectos técnicos de obra menor todos aquellos que definen actuaciones que no precisan de proyecto de obras de edificación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

3. El proyecto técnico y la documentación técnica complementaria, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

4. El contenido documental de los proyectos técnicos que definen las obras menores será el que se detalla en el apartado 3 del anexo I de la presente ordenanza.

5. Se deberá aportar con la solicitud de licencia de obra menor un ejemplar completo del proyecto técnico en documento impreso y en archivo electrónico con formato pdf, dwg o dxf que incluya el contenido documental completo del proyecto técnico y de la documentación técnica complementaria.

6. Cuando se requiera nueva documentación por subsanación de deficiencias deberá aportarse, al menos, en documento impreso.

#### SECCIÓN CUARTA

##### Procedimiento

Art. 60. *Tramitación de la licencia de obra menor.*—1. Los servicios administrativos examinarán la solicitud presentada y la documentación aportada y si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o la documentación está incompleta, se requerirá al interesado según lo dispuesto en la presente ordenanza.

2. Una vez emitido el informe administrativo se remitirá el proyecto técnico o la documentación técnica a los servicios técnicos municipales.

3. Se podrá formular a la solicitud de licencia un único requerimiento que deberá precisar las deficiencias existentes o las mejoras precisas de la documentación técnica aportada y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de que si el interesado no contestase, se procederá a declarar caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.

4. Cuando el proyecto o la documentación técnica aportada con la solicitud de licencia sea conforme con la normativa de aplicación, los servicios técnicos del Ayuntamiento emitirán informe de conformidad, cuyo resultado se deberá notificar al solicitante.

Art. 61. *Resolución del expediente de licencia de obra menor.*—1. El transcurso de dos meses sin practicar el requerimiento de subsanación o mejora de la documentación presentada, el cumplimiento del requerimiento que en tal sentido se haya formulado, o la emisión del informe técnico de conformidad, supondrá automáticamente la concesión de la licencia urbanística provisional para la ejecución de la actuación pretendida, bajo las condiciones legales siguientes:

- a) Supervisión y comprobación de la actuación por los servicios técnicos municipales.
- b) Responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de la obra y su ejecución, respecto de la conformidad de las obras con la ordenación urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.
- c) Durante la ejecución de las obras deberán subsanarse los reparos de legalidad que formulen por escrito los servicios técnicos municipales como consecuencia de las inspecciones que practiquen.

2. El solicitante de la licencia deberá presentar comunicación en el Ayuntamiento indicando la fecha del inicio de las obras.

3. Una vez finalizadas las obras, deberá aportarse al Ayuntamiento certificado fin de obras suscrito por la dirección facultativa de las mismas. En el plazo máximo de un mes desde la aportación de la certificación se efectuará por los servicios técnicos municipales un acto de comprobación final, con declaración de conformidad o no de las obras ejecutadas, que en caso de ser positiva bastará para que, en el plazo máximo de mes, se adopte la resolución de otorgamiento de la licencia definitiva.

4. Transcurrido el plazo máximo sin resolución municipal, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente proyecto de obras de edificación, excepto cuando la solicitud se refiera a alguno de los actos expresamente contemplados en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, en cuyo caso el transcurso de los plazos tendrá efectos desestimatorios, conforme a lo regulado en la presente ordenanza.

## Capítulo 2.6

*Licencia de primera ocupación*

## SECCIÓN PRIMERA

## Definición y disposiciones generales

Art. 62. *Objeto de la licencia.*—La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de las edificaciones, instalaciones o urbanizaciones y acreditar que han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y las condiciones en que la licencia urbanística autorizatoria de las obras fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas, según las determinaciones urbanísticas de su destino específico.

Art. 63. *Disposiciones generales.*—1. No podrá tramitarse la licencia de primera ocupación cuando se haya iniciado por la Administración Municipal expediente de infracción urbanística pendiente de resolución.

2. La licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

3. La obtención de la licencia de primera ocupación es requisito necesario para que las compañías suministradoras de servicios puedan realizar las correspondientes contrataciones, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente.

5. Para obtener la licencia de primera ocupación de edificios de viviendas colectivas con garajes-aparcamiento y/o piscinas de uso colectivo será condición previa inexcusable haber presentado en el Ayuntamiento la declaración responsable de implantación de la actividad del garaje y/o la piscina, acompañada de la documentación que, según lo establecido en la presente ordenanza, sea exigible.

Art. 64. *Licencias parciales.*—Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de partes de una edificación, podrán los interesados obtener la eficacia de la licencia de primera ocupación de forma parcial, siempre que además de cumplirse los requisitos generales para la obtención de licencia de primera ocupación se cumplan las siguientes circunstancias:

- a) Que los servicios técnicos municipales realicen la previa inspección de las obras.
- b) Que queden suficientemente justificadas las condiciones de utilización, salubridad y seguridad contra incendios de las partes del edificio que se pretende poner en uso, así como el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial y que no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto.

## SECCIÓN SEGUNDA

## Actuaciones sujetas a licencia de primera ocupación

Art. 65. *Sujeción a licencia de primera ocupación.*—Están sujetos a licencia de primera ocupación los siguientes actos:

- a) Las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación o de reestructuración total.
- b) Los cambios de uso en los edificios y la transformación en viviendas de locales comerciales situados en edificios residenciales.
- c) Las obras de acondicionamiento interior de edificios que supongan un aumento en el número de viviendas.
- d) Las obras de urbanización incluidas en proyectos de urbanización realizados sobre suelos de titularidad privada.
- e) Las obras mayores incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.
- f) Los expedientes de legalización de obras mayores.
- g) En general, todas aquellas obras que precisen para su ejecución de la obtención de licencia de obra mayor.



## SECCIÓN TERCERA

## Documentación

Art. 66. *Documentación.*—La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de solicitud de licencia de primera ocupación se ajustará a la reflejada en el apartado 4 del anexo I, todo ello sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra.

## SECCIÓN CUARTA

## Procedimiento

Art. 67. *Tramitación de la licencia de primera ocupación.*—El otorgamiento de la licencia de primera ocupación se tramitará ajustándose a las prescripciones siguientes:

- a) Una vez terminada la actuación deberá presentarse solicitud de licencia de primera ocupación acompañada de la documentación correspondiente. Los servicios administrativos examinarán la solicitud presentada y la documentación aportada y si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o la documentación está incompleta, se requerirá al interesado según lo dispuesto en la presente ordenanza.
- b) Los servicios técnicos municipales practicarán, en el plazo máximo de un mes desde la presentación completa de la documentación, una inspección final a fin de comprobar que las obras se han ejecutado conforme al proyecto objeto de licencia.
- c) En el supuesto que, de resultas de la inspección realizada, se detecten reparos técnicos, dentro del plazo indicado en el apartado anterior, se requerirá al interesado para que los subsane en el plazo máximo de un mes. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.
- d) Los servicios técnicos municipales emitirán un informe técnico y un informe de la urbanización, el primero acreditará que las obras se han ejecutado de acuerdo con las condiciones de la licencia de obra concedida y que se encuentran terminadas y aptas para su uso. El segundo informe hará referencia al estado en que se encuentra la urbanización perimetral o afectada por las obras.

Art. 68. *Resolución del expediente de licencia de primera ocupación.*—1. Emitidos los informes técnicos se evacuará el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución en los términos establecidos por la presente ordenanza.

2. En el plazo de dos meses desde la aportación de la documentación completa, la Administración Municipal deberá resolver sobre la licencia de primera ocupación. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al solicitante para entenderla desestimada por silencio administrativo.

3. La licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad; de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.

4. En edificios con actividad definida y en edificios de vivienda colectiva con garaje-aparcamiento y/o piscina, para resolver la licencia de primera ocupación es requisito imprescindible haber presentado la declaración responsable. En los casos que de acuerdo con la presente ordenanza así se requiera en función de la actividad a implantar, deberá resolverse simultáneamente la licencia de primera ocupación y la correspondiente licencia de funcionamiento.

Art. 69. *Modificaciones respecto a la licencia de obras.*—Si durante la ejecución de las obras se hubiesen realizado variaciones respecto al proyecto técnico con el que se obtuvo la licencia de obras, que afectasen a las condiciones de posición del edificio en la parcela, de ocupación de la parcela por la edificación, de edificabilidad, de volumen y forma de los edificios, de las dotaciones de servicio del edificio, de seguridad del edificio, del número o régimen de venta de las viviendas o cambios de uso, no podrá obtenerse la licencia de primera ocupación hasta tanto no se resuelva el correspondiente expediente de modificación de licencia de obra que deberá solicitar el promotor de la edificación.

## Capítulo 2.7

*Licencia de actividad*

## SECCIÓN PRIMERA

## Objeto, clases y disposiciones generales

Art. 70. *Objeto*.—El objeto de la licencia de actividad es el control de legalidad en la implantación, modificación o cambio de las actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

Art. 71. *Clases de actividades*.—De conformidad con lo previsto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y demás normativa sectorial de aplicación, las actividades se ordenan dentro de los distintos tipos de usos en las siguientes clases y categorías:

- 1) Uso industrial: en este uso se distinguen las siguientes clases y categorías:
  - a) Industria en general:
    - i) Industria artesanal.
    - ii) Almacenaje.
  - b) Talleres de automoción:
    - i) Chapa y pintura.
    - ii) Mecánica y electricidad.
  - c) Servicios empresariales.
- 2) Uso de servicios terciario: en este uso se distinguen las siguientes clases y categorías:
  - a) Hospedaje:
    - i) Hoteles.
    - ii) Hoteles-apartamentos.
    - iii) Pensiones, casas de huéspedes, hostales y albergues.
  - b) Oficinas.
  - c) Comercial:
    - i) Pequeño comercio.
    - ii) Mediano comercio.
    - iii) Comercio grande.
  - d) Servicios recreativos:
    - i) Salas de reunión.
    - ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
    - iii) Espectáculos.
  - e) Otros servicios terciarios.
- 3) Uso dotacional: este uso se desglosa en las siguientes clases.
  - a) Deportivo.
  - b) Equipamiento:
    - i) Educativo.
    - ii) Cultural.
    - iii) Sanitario.
    - iv) Social.
    - v) Religioso.
  - c) Servicios públicos y Administración Pública.
  - d) Servicios infraestructurales.
  - e) Servicios de transporte.
- 4) Uso de garaje-aparcamiento: se distinguen dos clases:
  - a) Garaje-aparcamiento de uso privado.
  - b) Garaje-aparcamiento de uso público.

Art. 72. *Disposiciones generales.*—1. La intervención municipal, a través de las licencias de actividad, se aplicará, en general, a todas aquellas actividades desarrolladas por personas físicas o jurídicas, distintas del Ayuntamiento de Fuenlabrada, de ámbito público o privado, con o sin ánimo de lucro.

2. El control de legalidad efectuado a través de las licencias de actividad alcanzará al cumplimiento de las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Fuenlabrada y en la reglamentación técnica que sea de aplicación.

3. Con la solicitud de licencia de actividad deberá aportarse el proyecto técnico y la documentación técnica complementaria que defina las actuaciones a realizar, que deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes, reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor.

4. El proyecto técnico y la documentación técnica complementaria, una vez concedida la correspondiente licencia de actividad, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

5. El control municipal sobre el cumplimiento de la reglamentación técnica de aplicación a las actividades e instalaciones, se limitará a comprobar bien, la inclusión de su justificación en el proyecto técnico, o bien a la aportación de la misma por la dirección técnica o por un Organismo de Control Autorizado.

6. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones, de tal manera, que la actividad desarrollada debe coincidir en todos sus términos y aspectos con la licencia que posean.

7. En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, se deberá acreditar la obtención de las mismas o en su defecto que se ha efectuado la solicitud, quedado en este caso otorgadas las licencias a reserva de las autorizaciones pendientes y no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

8. Las actividades que para su implantación en un establecimiento precisan de la previa concesión de la licencia de actividad requerirán para su apertura de la obtención de la licencia de funcionamiento.

## SECCIÓN SEGUNDA

### Actividades sujetas a licencia de actividad

Art. 73. *Actividades sujetas a licencia de actividad.*—1. Actividades incluidas dentro del ámbito de aplicación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, que se enumeran en el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.

2. Actividades sujetas a la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid; a la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, así como todas aquellas que estén sometidas a determinaciones medioambientales de acuerdo con la normativa sectorial, siempre que no estén incluidas en los ámbitos de aplicación del Real Decreto Legislativo 19/2012, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, y de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

3. Actividades de carácter sanitario que se desarrollen en centros sanitarios, excepto las que se implanten en establecimientos sanitarios como farmacias, botiquines, ópticas, ortopedias o establecimientos de audioprótesis.

Art. 74. *Actividades que no precisan de licencia de actividad.*—1. Las actividades no contempladas en el artículo anterior, y que por sus características o por la previa adopción de medidas correctoras, quede justificado que no afectan a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, a la seguridad o salud públicas, o que no implican el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, no precisan para su implantación o modificación, la obtención de licencia de actividad, estando sometidas a declaración responsable y control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma.

2. Las actividades comerciales minoristas, la prestación de servicios y las que se realicen en oficinas, relacionadas en los anexos del Real Decreto Legislativo 19/2012, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servi-

cios, y la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

### SECCIÓN TERCERA

#### Documentación

Art. 75. *Documentación general.*—La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de solicitud de licencia de actividad se ajustará a la reflejada en el apartado 4 del anexo I, todo ello sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada actividad.

Art. 76. *El proyecto técnico de actividades e instalaciones.*—1. Se entiende por proyecto técnico de actividades e instalaciones el conjunto de documentos que define las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística y sectorial aplicable.

2. Los proyectos técnicos, visados por el colegio profesional correspondiente en los supuestos legalmente exigibles, deberán estar suscritos por técnico competente y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor.

3. Cuando el proyecto técnico se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación, sin que se produzca una duplicidad en la documentación. Se considerará, en todo caso, que los proyectos parciales o documentos técnicos forman parte integrante del propio proyecto técnico.

4. El proyecto técnico y la documentación técnica complementaria, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

5. El contenido documental de los proyectos técnicos de actividades e instalaciones, será el que se detalla en el anexo III de la presente ordenanza.

6. Se deberá aportar con la solicitud de licencia de actividades un ejemplar completo del proyecto técnico, en soporte electrónico con formato pdf, dwg o dxf que incluyan el contenido documental completo del proyecto técnico de actividades e instalaciones, de los proyectos parciales y de la documentación técnica complementaria.

7. Cuando se requiera nueva documentación por subsanación de deficiencias deberá aportarse al menos una copia en soporte electrónico con formato pdf, dwg o dxf.

### SECCIÓN CUARTA

#### Procedimiento

Art. 77. *Informe administrativo de la licencia.*—1. Los servicios administrativos examinarán la solicitud presentada y la documentación aportada, y si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se tendrá por desistida la petición y se archivará previa resolución.

2. Una vez completada la documentación se emitirá el informe administrativo y se remitirá el proyecto técnico o los proyectos parciales que en cada caso correspondan, a los servicios técnicos municipales que deban emitir el informe urbanístico preceptivo.

Art. 78. *Informe urbanístico.*—El informe urbanístico se emite con la finalidad de verificar que la actividad para la que se solicita licencia está permitida por la normativa urbanística vigente, y en particular deberá pronunciarse sobre los siguientes aspectos:

- a) Si el uso que se pretenda implantar en la parcela o inmueble es compatible con los permitidos por la normativa urbanística en vigor.
- b) Si las obras que se precise realizar en la parcela o inmueble para implantar la actividad pretendida, requieren la solicitud de la licencia urbanística correspondiente.

Art. 79. *Tramitación de la licencia de actividad.*—1. Emitido el informe urbanístico favorable, para las actividades sujetas a la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid, y/o a la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se abrirá un período de información pública por término de veinte días, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende realizar puedan hacer las alegaciones perti-



mentes. La apertura del trámite de información pública se llevará a cabo mediante notificación personal a los vecinos inmediatos al lugar del emplazamiento propuesto, exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

2. Una vez finalizado el trámite de información pública, se recabarán el informe medioambiental pertinente en función de la actividad solicitada y, en su caso, el informe sanitario.

3. Será preciso emitir informe medioambiental en los casos de solicitudes de actividades sujetas a la Ley 2/2002 y cuando la instalación donde se prevea implantar la actividad utilice el Sistema Integral de Saneamiento y se encuentre incluida en los anexos de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

4. Los servicios técnicos municipales, tras la obtención de los informes previos, analizarán la documentación completa y procederán a emitir el informe técnico correspondiente.

5. Se podrá formular a la solicitud de licencia requerimientos de subsanación de deficiencias y, en su caso, de mejora. Los requerimientos deberán precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación, que no podrá ser inferior a un mes, incluyendo advertencia expresa de que si el interesado no contestase, se procederá a la denegación de la solicitud, previa resolución adoptada por el órgano competente. La formulación de los requerimientos interrumpirá el plazo máximo fijado para la resolución del expediente.

Art. 80. *Actividades sometidas a evaluación ambiental.*—1. Cuando se pretenda implantar o modificar una actividad sometida a evaluación ambiental, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en función del anexo en que expresamente se encuentre incluida la actividad solicitada:

- a) En el caso de solicitudes sometidas al procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades, la documentación completa será remitida al órgano ambiental municipal para la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades, conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora en esta materia.
- b) En el caso de solicitudes sometidas al régimen de Evaluación de Impacto Ambiental se remitirá la documentación ambiental correspondiente a la Comunidad de Madrid en el plazo máximo de quince días, desde la presentación de la documentación completa en el Ayuntamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 26 y 31 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y se suspenderá el otorgamiento de licencia hasta en tanto recaiga la resolución en el procedimiento ambiental incoado.
- c) Cuando se trate de proyectos o actividades que, conforme determina el artículo 5 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deben ser sometidas a estudio caso por caso, junto con la solicitud deberá acompañarse la decisión del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid sobre si la actuación debe o no someterse a un procedimiento ambiental y, en caso afirmativo, a cuál de los definidos en la Ley debe hacerlo.

2. Con la solicitud de licencia de actividad se deberá aportar, además de la documentación requerida en la presente ordenanza, la establecida por la Ley 2/2002, según el procedimiento seguido.

3. Tanto la Declaración de Impacto Ambiental como el Informe de Evaluación Ambiental de Actividades son requisitos previos de carácter vinculante en la resolución de la licencia de actividad, debiendo ser favorables para el otorgamiento de la misma.

4. El procedimiento de Evaluación Ambiental de Actividades, que se define en la Ley 2/2002, se integra dentro del procedimiento de tramitación de la licencia de actividad.

5. El plazo para resolver la licencia de actividad sometida a evaluación ambiental quedará suspendido hasta que se emitan las preceptivas resoluciones de los órganos ambientales. El plazo máximo para la emisión del Informe de Evaluación Ambiental será de cinco meses, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de licencia. Una vez transcurridos sin que se haya dictado resolución expresa podrá entenderse que el Informe de Evaluación Ambiental es negativo.

Art. 81. *Resolución del expediente de licencia de actividad.*—1. Los servicios técnicos municipales, una vez completada la documentación con los correspondientes informes, emitirán un único informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución en los términos establecidos por la presente ordenanza.

2. La resolución deberá necesariamente contener el plazo máximo para implantar la actividad y ejecutar sus instalaciones.

3. El plazo máximo para resolver el expediente será de cinco meses desde la presentación de la solicitud de licencia, o dos meses desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud.

4. Transcurrido el plazo máximo sin notificación de requerimiento o resolución municipal se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente proyecto de actividades, conforme a lo regulado en la presente ordenanza, salvo en los casos de solicitudes de licencia de actividades sometidas a Evaluación Ambiental de Actividades, que el vencimiento del plazo máximo tiene efectos desestimatorios.

## Capítulo 2.8

### *Licencia de funcionamiento*

Art. 82. *Objeto de la licencia.*—La licencia de funcionamiento tiene por objeto acreditar que las obras e instalaciones precisas para la implantación o modificación de las actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y las condiciones de la licencia de actividad correspondiente.

Art. 83. *Disposiciones generales.*—1. La licencia de funcionamiento deberá solicitarse con carácter previo a la apertura o puesta en funcionamiento del edificio, local o instalación sujetos a la obtención de licencia de actividad.

2. No podrá otorgarse la licencia de funcionamiento sin antes haber obtenido la correspondiente licencia de actividad.

3. La licencia de funcionamiento deberá solicitarse en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la fecha de finalización del plazo concedido en la licencia de actividad para su implantación.

4. Para que pueda ser otorgada la licencia de funcionamiento a actividades implantadas en parcelas o inmuebles sobre los que se han realizado obras que, de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza, precisan de control previo, es necesario que se haya concedido con anterioridad la correspondiente licencia de obras.

5. La licencia de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos facultativos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

Art. 84. *Documentación para la licencia de funcionamiento.*—La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de solicitud de licencia de funcionamiento se ajustará a la reflejada en el apartado 6 del anexo I, todo ello sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada actividad.

Art. 85. *Tramitación de la licencia de funcionamiento.*—1. Una vez finalizadas las obras e instalaciones y adoptadas las medidas correctoras precisas para la implantación de las actividades, de acuerdo con el proyecto técnico objeto de la previa licencia de actividades, para la puesta en funcionamiento de las mismas, se deberá solicitar la correspondiente licencia de funcionamiento.

2. Tras la presentación de la solicitud de licencia de funcionamiento acompañada de la documentación correspondiente indicada en el artículo anterior, los servicios administrativos examinarán la solicitud presentada y la documentación aportada. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o la documentación está incompleta, se requerirá al interesado según lo dispuesto en la presente ordenanza.

3. Los servicios técnicos municipales practicarán una visita de comprobación, una vez que el titular haya comunicado de forma fehaciente al Ayuntamiento que han finalizado de las obras e instalaciones, que han adoptado las medidas correctoras impuestas, en su caso, y que han aportado la documentación correspondiente completa.

4. Si transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud de la licencia de funcionamiento con la documentación correspondiente completa, habiendo obtenido la previa licencia de actividad, sin que el Ayuntamiento hubiera realizado requerimiento de subsanación de deficiencias, el establecimiento podrán comenzar a ejercer la actividad, previa comunicación fehaciente de este hecho al Ayuntamiento, sin perjuicio de las comprobaciones posteriores que pudieran realizar los servicios técnicos municipales y de las medidas correctoras que se impusieran, en su caso, pudiendo llegar incluso al acuerdo del cierre cautelar o definitivo de dicho establecimiento por incumplimiento grave de la normativa de aplicación y otras causas debidamente motivadas.

5. En el supuesto de que, de resultas de la inspección realizada, se detecten reparos técnicos, se requerirá al interesado para que los subsane en el plazo máximo de un mes, incluyendo advertencia expresa de que si el interesado no atendiese al requerimiento, los servicios técnicos municipales podrán informar desfavorablemente la solicitud de la licencia de funcionamiento, procediéndose, por el órgano competente, a resolver la denegación de la misma, lo que supondrá que no podrá ejercerse la actividad solicitada.

6. Si en la actividad se detectan irregularidades en las instalaciones de protección contra incendios, se aplicaran las sanciones definidas en el Decreto Legislativo 1/2006, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley por la que se regulan los Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos de la Comunidad de Madrid.

Art. 86. *Resolución del expediente de licencia de funcionamiento.*—1. Los servicios técnicos municipales emitirán un informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución, en los términos establecidos en la presente ordenanza.

2. Transcurridos dos meses desde la aportación de la documentación completa y una vez efectuada la visita de comprobación, sin que se haya resuelto expresamente la licencia de funcionamiento, esta quedará automáticamente concedida por silencio administrativo. La obtención de la licencia por transcurso de los plazos previstos no legitima las obras o usos que resulten contrarios al ordenamiento urbanístico.

Art. 87. *Extinción de la licencia de funcionamiento.*—Las circunstancias que determinan la extinción de la licencia de funcionamiento son:

- a) La renuncia del titular, comunicada por escrito a la Administración Municipal en los modelos normalizados de bajas de licencias. Esta renuncia no eximirá al titular de las responsabilidades que puedan derivarse de su actuación.
- b) No haber realizado la puesta en marcha de la actividad en el plazo de seis meses, desde la recepción de la comunicación de concesión de la licencia de funcionamiento.
- c) La inactividad o cierre, por cualquier causa, por un período superior a seis meses, salvo causa imputable a la Administración o traslado temporal debido a obras de rehabilitación, en cuyo caso no se computará el período de duración de las mismas.
- d) La revocación o anulación de la licencia del establecimiento por parte de la Administración Municipal, de acuerdo con los procedimientos y en los casos establecidos por las normas vigentes.

Por la concesión de una nueva licencia en el mismo establecimiento, local o nave industrial.

## Capítulo 2.9

### *Declaración responsable*

Art. 88. *Definición.*—La declaración responsable es el documento suscrito por el titular de la misma en el que manifiesta que, bajo su responsabilidad, cumple con los requisitos establecidos en la legislación vigente para ejercitar su derecho a la ejecución de la obra y/o el ejercicio de la actividad, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo de su ejercicio.

Art. 89. *Disposiciones generales.*—1. Cuando se trate de obras o actividades que no están sujetas a la previa obtención de la licencia urbanística, en los supuestos legalmente establecidos, la ejecución de la obra y/o la implantación de la actividad, se iniciará con la simple presentación de la declaración responsable del interesado en la que manifiesta que cumple con la legislación vigente, de la documentación técnica o el proyecto técnico que en cada caso proceda y de la liquidación de las tasas correspondientes.

2. La declaración responsable debe formalizarse antes del inicio de la ejecución de la obra y en el caso de implantación de una actividad una vez acabadas las obras e instalaciones necesarias, y obtenidos los demás requisitos sectoriales y autorizaciones necesarios para llevar a cabo la actividad.

3. La presentación de la correspondiente declaración responsable faculta al interesado al inicio de la obra y/o la actividad desde el mismo día de la presentación o desde la fecha manifestada de inicio, que no se podrá postergar más allá de tres meses desde la presentación de la declaración responsable.

4. La presentación en el Registro de la declaración responsable acompañada de la documentación precisa tendrá la consideración de toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento, lo cual no supone una autorización administrativa para iniciar la obra y/o

ejercer la actividad, sino un medio para que la Administración Municipal conozca la existencia de las mismas y posibilite su control posterior mediante las oportunas actuaciones administrativas. Estas actuaciones facultan el establecimiento de una tasa en la correspondiente ordenanza fiscal.

5. La presentación de la declaración responsable no prejuzga de modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limita el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control por parte de la Administración.

6. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o la no presentación ante la Administración Municipal de la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con la ejecución de la obra y/o el ejercicio de la actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. La resolución de la Administración Municipal que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la obra y/o la actividad, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado.

7. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en el que esta se desarrolla, las declaraciones responsables se tramitarán conjuntamente.

**Art. 90. Obras sujetas a declaración responsable.**—La presentación de declaración responsable habilita para la realización de las obras ligadas a la implantación de las actividades incluidas en los ámbitos de aplicación del Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, y de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid. Las obras se iniciarán con la presentación de la declaración responsable acompañada de la documentación que se especifica en la presente ordenanza.

**Art. 91. Actividades sujetas a declaración responsable.**—1. Se podrá legitimar mediante declaración responsable la implantación o modificación de aquellas actividades que, por sus características o por la previa adopción de medidas correctoras, quede justificado que no vayan a afectar a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, a la seguridad o salud públicas o que no implican el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, con excepción de lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La implantación de una actividad o la modificación de una ya existente, de entre las incluidas en los ámbitos de aplicación del Real Decreto-Ley 19/2012 de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, y de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, se iniciará con la simple presentación de la declaración responsable acompañada de la documentación exigible que se especifica en la presente ordenanza.

**Art. 92. Documentación.**—1. La declaración responsable de actividad deberá ir acompañada de la documentación que queda reflejada en el apartado 7 del anexo I, todo ello sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada actividad.

2. La documentación que se deberá adjuntar con la presentación de una declaración responsable para la ejecución de una obra menor incluida en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, y de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, se ajustará a la enumerada en el apartado 3 del anexo I de la presente ordenanza para tramitar expedientes de solicitud de licencia de obra menor, con excepción del impreso de solicitud de licencia que se sustituirá por el de declaración responsable.

3. Cuando se trate de una obra mayor incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, se deberá presentar una declaración responsable acompañada de la documentación que se enumera en el apartado 2 del anexo I para tramitar la solicitud licencia de obra mayor, con excepción del impreso de solicitud de licencia que se sustituirá por el de declaración responsable.



Art. 93. *Tramitación de la declaración responsable.*—1. Una vez presentada en el Registro la declaración responsable acompañada de la documentación precisa, los servicios administrativos comprobarán:

- a) Si la documentación presentada está completa, pudiendo requerir al titular, en caso contrario, su aportación en el plazo de diez días.
- b) Si la obra y/o la actividad prevista en la declaración responsable está incluida entre las que requieren de solicitud de licencia previa, según lo previsto en la presente ordenanza, en cuyo caso, se notificará al titular para que proceda a solicitar la licencia correspondiente.

2. Analizada la documentación por los servicios técnicos municipales, si la declaración responsable no reúne los requisitos exigidos por la normativa urbanística o técnica de aplicación, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane las deficiencias o aporte la documentación preceptiva, con indicación de la inmediata suspensión de la obra y/o la actividad. En caso de incumplimiento, se archivará el expediente por desistimiento o caducidad y se tendrá por no presentada la declaración responsable, conllevando la imposibilidad de continuar con la ejecución de las obras y/o el ejercicio de la actividad afectada y la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la obra y/o el ejercicio de la actividad correspondiente, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.

3. Si la actuación comunicada se adecua al ordenamiento urbanístico vigente y a la normativa técnica de aplicación, la presentación de la declaración responsable con la documentación completa producirá los efectos de legitimar la actuación.

4. La ejecución de la obra y/o el ejercicio de la actividad deberá iniciarse en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de presentación de la declaración responsable; transcurrido este plazo se entiende caducada, salvo que el interesado solicite prórroga para el inicio de la obra y/o el ejercicio de la actividad interrumpiendo el cómputo del plazo.

Art. 94. *Comprobación.*—1. Podrá requerirse al interesado la aportación o exhibición de la documentación que haya declarado poseer así como la demás que sea pertinente para la comprobación de la ejecución de la obra y/o el ejercicio de la actividad.

2. Los servicios técnicos municipales realizarán una vez aportada la declaración responsable con la documentación completa, una visita de comprobación, de la cual se levantará acta.

3. El control realizado posteriormente a la presentación de la declaración responsable se formalizará en un informe técnico. En el caso de la declaración responsable de actividad, para emitir el mencionado informe técnico se recabará preceptivamente el informe urbanístico, que deberá pronunciarse sobre los aspectos reflejados en el artículo 78 de la presente ordenanza, y cuando sean precisos en función de la actividad desarrollada, los informes medioambiental y sanitario.

Art. 95. *Resultado de la comprobación.*—1. De la actuación de comprobación se emitirá un informe que podrá ser:

- a) Favorable: cuando la obra se haya ejecutado y/o la actividad se ejerza conforme a la documentación presentada.
- b) Condicionado: cuando se aprecie la necesidad de adoptar medidas correctoras. Si la obra y/o la actividad inspeccionada presenta irregularidades sustanciales podrá decretarse la suspensión de la ejecución de la obra y/o el ejercicio de la actividad hasta que se adopten las medidas correctoras pertinentes.
- c) Desfavorable: en este caso se procederá a la paralización de la obra y/o al cese de la actividad.

2. En los supuestos de informe condicionado, los servicios técnicos determinarán el plazo para la adopción de las medidas correctoras que se requieran.

3. Transcurrido el plazo concedido sin que se hayan adoptado las medidas correctoras requeridas, se emitirá informe técnico desfavorable y se dictará, por el órgano competente, resolución acordando la paralización de la obra y/o la suspensión de la actividad, sin perjuicio de iniciar el procedimiento sancionador que pudiera corresponder.

4. Si en la actividad se detectan irregularidades en las instalaciones de protección contra incendios se aplicaran las sanciones definidas en el Decreto Legislativo 1/2006, de 28 septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley, por la que se regulan los Servicios de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamentos de la Comunidad de Madrid.



## Capítulo 2.10

*Comunicación previa*

Art. 96. *Definición y efectos.*—1. La comunicación previa es el documento mediante el que los interesados en una actuación urbanística sujeta a intervención municipal ponen en conocimiento del Ayuntamiento de Fuenlabrada sus datos identificativos y demás requisitos exigibles para el ejercicio de su derecho a realizar determinadas obras.

2. Precisan de comunicación previa todas aquellas actuaciones que por su reducido impacto urbanístico o repercusión ambiental y escasa entidad técnica, no requieren de control preventivo y autorización de la Administración.

3. Para legitimar las actuaciones bastará comunicar al Ayuntamiento de Fuenlabrada la intención de llevarlas a cabo antes de iniciar su ejecución, junto con la aportación de la documentación completa exigida en cada caso.

4. Una vez comunicada fehacientemente al Ayuntamiento de Fuenlabrada, la comunicación previa tendrá el efecto de habilitación, a partir del día de su presentación, para la ejecución de la actuación descrita en el documento presentado, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que realice el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

5. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la comunicación previa, o la no presentación ante la Administración Municipal de la misma, determinará la imposibilidad de continuar con la ejecución de las obras desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Art. 97. *Condiciones generales.*—1. Las actuaciones estarán sometidas únicamente a su previa comunicación siempre que para su realización concurren las siguientes condiciones:

- a) Que no supongan modificación en los usos o actividades que se estén desarrollando.
- b) Que las obras precisas no afecten a la composición general y/o los materiales de la fachada, a la estructura, a las instalaciones comunes o supongan una variación sustancial en la distribución interior de la edificación.

2. Las actuaciones tramitadas mediante comunicación previa, debido a su sencillez y escasa entidad, no precisan de proyecto o documentación técnica para su ejecución.

Art. 98. *Ámbito de aplicación.*—1. Se tramitarán mediante el procedimiento de comunicación previa, la ejecución de las siguientes actuaciones:

- a) Obras de conservación, reforma o mantenimiento de carácter puntual y escasa entidad, realizadas sobre una única vivienda, local, nave, o zonas comunes de los edificios, cuando no estén protegidos arquitectónicamente; que no supongan modificación sustancial de su distribución interior, ni afecten a la estructura o a las instalaciones comunes de la edificación.
- b) Obras exteriores, de carácter puntual, que no afecten a la composición general de la fachada y a los elementos que la conforman. Entre otras análogas, se incluyen las reparaciones puntuales de fachadas, la modificación de huecos, la sustitución de carpinterías y el cerramiento de terrazas; la implantación de elementos fijos en fachada como portadas, escaparates, rejas, cierres, muestras, toldos, banderines, etcétera.
- c) La limpieza y pintura de paramentos exteriores que no precisen la colocación de andamios, ni procedimientos de descuelgue vertical.
- d) La ejecución o modificación de cerramientos en parcelas edificadas.
- e) El acondicionamiento de los espacios libres de parcela consistente en ajardinamiento y pavimentación, sin ejecución de instalaciones.
- f) El desbroce y limpieza de solares.
- g) La realización de sondeos y calicatas en terrenos, para elaborar estudios geotécnicos.
- h) Los soportes publicitarios exteriores, que por sus características no precisen de documentación técnica.

2. La realización de actos de naturaleza urbanística que no consistan en la ejecución de obras o la implantación de actividades, todo ello dentro del ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, se iniciarán con la presentación de comunicación previa acompañada de la liquidación de tasas correspondiente.

3. Los cambios de titularidad de las licencias urbanísticas, con excepción de las licencias de funcionamiento, se realizarán presentando una comunicación previa a los solos efectos informativos, de acuerdo con lo regulado en la presente ordenanza.

Art. 99. *Documentación.*—1. La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de comunicación previa para la ejecución de obras será la reseñada en el apartado 8 del anexo I, todo ello sin perjuicio de que lo que se requiera, en su caso, por parte de los servicios técnicos municipales en función de la especificidad de cada obra.

2. La comunicación previa que se presente para tramitar expedientes de cambio de titularidad se acompañará del documento público o privado de cesión de derechos del anterior titular a favor del nuevo y de la liquidación de la tasa correspondiente. En el resto de actuaciones se presentará la comunicación previa acompañada con la liquidación de la tasa correspondiente.

Art. 100. *Régimen de tramitación.*—1. La presentación de la solicitud con la documentación completa en el Registro equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal de la actuación.

2. Analizada la documentación por los servicios técnicos municipales, en función de su conformidad o no con el ordenamiento urbanístico, la tramitación de la solicitud concluirá en alguna de las siguientes formas:

- a) Cuando se estime que la actuación no está incluida entre las que deben ser objeto de comunicación previa, se notificará al solicitante para que proceda a solicitar la licencia correspondiente.
- b) Si la actuación que se comunique es contraria al ordenamiento urbanístico vigente, la Administración Municipal, en el plazo de quince días, podrá ordenar al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación, o que se adecue a la legalidad. En caso de incumplimiento, dentro del mes siguiente se deberá dictar orden de ejecución para garantizar que la actuación se adecue al ordenamiento urbanístico y en caso contrario iniciar el correspondiente expediente disciplinario para restaurar la situación inicial.
- c) Transcurridos quince días desde la presentación de la comunicación previa sin recibir notificación alguna en el sentido indicado en los apartados a) y b), el interesado podrá proceder a la ejecución de la actuación pretendida, sin perjuicio del ejercicio de la potestad municipal de inspección, al objeto de comprobar que las actuaciones realizadas se ajustan a la normativa urbanística de aplicación.

3. Las obras deberán realizarse en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de la comunicación; transcurrido este plazo se entienden caducadas, salvo que el interesado solicite prórroga para la ejecución de las obras interrumpiendo el cómputo del plazo.

## Capítulo 2.11

### *Cambios de titularidad*

Art. 101. *Cambios de titularidad de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias urbanísticas son transmisibles, de acuerdo con lo estipulado en los apartados y artículos siguientes.

2. Las transmisiones realizadas no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera acordado con el Ayuntamiento y hayan sido objetos de inscripción registral.

Art. 102. *Tramitación de los cambios de titularidad.*—1. La tramitación de los cambios de titularidad de las licencias urbanísticas se realizará, con la excepción de lo dispuesto en los artículos siguientes, presentando en el Registro de Ayuntamiento el modelo cumplimentado de comunicación previa acompañado del documento público o privado de cesión de derechos del anterior titular a favor del nuevo.

2. Los cambios de titularidad de aquellas actividades que para su ejercicio no requieren de la obtención de licencia previa sino de la presentación de la declaración responsable del titular de la actividad, deberán tramitarse siguiendo el mismo procedimiento establecido en el régimen de declaración responsable para la implantación de una nueva actividad.

3. Para los cambios de titularidad de las actividades incluidas en los ámbitos de aplicación del Real Decreto-Ley 9/2012 y de la Ley 2/2012, se exigirá la presentación de comunicación previa a los solos efectos informativos.

Art. 103. *Cambios de titularidad de licencias de funcionamiento.*—1. Los cambios de titularidad de las licencias de funcionamiento se podrán conceder cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El nuevo titular debe ejercer la misma actividad que la autorizada en la licencia concedida por el Ayuntamiento.
- b) Se deberá presentar el documento de cesión de derechos, público o privado, del anterior titular a favor del nuevo.
- c) El establecimiento no puede haber estado cerrado por un período superior a seis meses. Este hecho debe quedar reflejado en el informe emitido por la Policía Local o por los servicios técnicos municipales.

2. Cuando no se cumpla alguna de las condiciones anteriores deberá solicitarse nueva licencia, como si de primer establecimiento se tratara.

3. En los cambios de titularidad de licencias de funcionamiento, una vez presentada la documentación completa conjunta con la solicitud, se realizará una visita de comprobación por los servicios técnicos municipales.

4. Si en la visita de inspección se comprobara que la actividad se ha modificado de forma sustancial, que no se ejerce la misma actividad, o que no se mantienen las condiciones de seguridad, salubridad o de protección del medio ambiente, que se impusieron en la licencia concedida, o que no se adaptan a la normativa vigente que sea de aplicación, se le otorgará al interesado un plazo para que restaure las condiciones que estaban indicadas en su licencia o tome las medidas necesarias para adaptarlo a la citada normativa, en caso contrario se podrá proceder al cierre cautelar de dicha actividad, debiendo el nuevo titular solicitar nueva licencia como si de primer establecimiento se tratase.

5. En caso que de resultas de la inspección se comprobase que existe un riesgo grave para las personas o los bienes se propondrá de inmediato el cierre de la actividad, sin perjuicio de las sanciones que se le pudieran imputar al interesado.

Art. 104. *Documentación para los cambios de titularidad de las licencias de funcionamiento.*—Una vez concedida la licencia de funcionamiento de un establecimiento para desarrollar una actividad, se podrá solicitar al Ayuntamiento el cambio de titularidad aportando la documentación que queda reflejada en el apartado 9 del anexo I de la presente ordenanza.

Art. 105. *Tramitación de los cambios de titularidad de las licencias de funcionamiento.*—En la tramitación de los cambios de titularidad de las licencias de funcionamiento se seguirá el mismo procedimiento que esta ordenanza establece para la concesión de nueva licencia.

## Capítulo 2.12

### *Licencia de cambio de uso*

Art. 106. *Condiciones generales.*—1. Los cambios de uso podrán autorizarse siempre que el uso pretendido esté considerado como compatible por la Normas Zonales del Plan General o por las ordenanzas específicas del documento de planeamiento que realice la ordenación detallada del ámbito o sector donde se localice.

2. Los cambios de uso se referirán, en todo caso, a los usos originales del inmueble o a los posteriores autorizados mediante licencia urbanística de cambio de uso.

3. La obtención del cambio de uso no implicará la autorización de las obras de acondicionamiento interior necesarias, que para su ejecución deberán contar con la licencia de obras correspondiente.

4. Los cambios de uso de locales a viviendas se regulan específicamente por la ordenanza para la implantación de uso residencial en locales situados en edificios construidos de viviendas colectivas.

5. En los cambios de uso, se realizará, facultativamente, por los servicios técnicos municipales una visita de comprobación en un plazo no superior a un mes desde la presentación de la documentación completa conjunta con la solicitud.

Art. 107. *Documentación para la licencia de cambio de uso.*—La documentación necesaria que deberá adjuntarse a cada expediente de cambio de uso será la que se enumera en el apartado 10 del anexo I de la presente ordenanza.

Art. 108. *Tramitación de la licencia de cambio de uso.*—1. Los servicios administrativos examinarán la solicitud presentada y la documentación aportada y si la solicitud no

reúne los requisitos exigidos o la documentación está incompleta, se requerirá al interesado según lo dispuesto en la presente ordenanza.

2. Una vez emitido el correspondiente informe administrativo, los servicios técnicos municipales, elaborarán el informe técnico.

3. Se podrá formular a la solicitud de cambio de uso un único requerimiento que deberá precisar las deficiencias existentes o las mejoras precisas de la documentación técnica aportada y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de que si el interesado no contestase, se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.

Art. 109. *Resolución del expediente de licencia de cambio de uso.*—1. El informe técnico servirá de base para proceder a evacuar el informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución en los términos establecidos por la presente ordenanza.

2. El plazo máximo para resolver el expediente será de dos meses desde la presentación de la solicitud de licencia, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud.

3. Transcurrido el plazo máximo sin notificación de requerimiento o resolución municipal, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo, conforme a lo regulado en la presente ordenanza.

### TÍTULO 3

#### Régimen disciplinario

##### Capítulo 3.1

##### *Inspección y control*

Art. 110. *Objeto de la inspección urbanística.*—1. La inspección urbanística tiene por objeto comprobar que los actos privados y públicos de ocupación, construcción, edificación, usos del suelo e implantación de actividades se ajustan a la legalidad aplicable.

2. En especial, la inspección vela por el cumplimiento de la ordenación urbanística y de las normas de protección del medio ambiente.

3. Es función de la inspección vigilar y controlar la realización material de las obras así como la implantación y desarrollo de las actividades y los usos.

Art. 111. *Servicio de inspección.*—1. El Ayuntamiento contará con una unidad administrativa dedicada al ejercicio de la función inspectora, que desarrollará las tareas de vigilancia, control y verificación de las comunicaciones previas y de las declaraciones responsables. Estará coordinada con los servicios técnicos municipales encargados de gestionar la disciplina urbanística.

2. Los inspectores tienen la condición de agentes de la autoridad y están facultados para:

- Requerir y examinar toda clase de documentos relativos a la ordenación urbanística y a su ejecución.
- Comprobar la adecuación de los actos de edificación, construcción, usos del suelo e implantación de actividades a la normativa urbanística y sectorial aplicable.
- Obtener la información necesaria y demandar la colaboración de Administraciones y particulares, precisa para el cumplimiento de su función.

3. Los inspectores ejercerán siempre sus funciones provistos del documento oficial que acredite su condición.

Art. 112. *Vigilancia.*—1. La vigilancia del cumplimiento del ordenamiento urbanístico se llevará a cabo mediante vigilantes dependientes de la unidad administrativa de inspección que informarán sobre el estado de ejecución de las obras y construcciones y sobre la implantación de usos y actividades.

2. Con el fin de obtener la información urbanística precisa, los vigilantes están capacitados para acceder a los inmuebles a realizar las mediciones, grabaciones, reportajes fotográficos y demás comprobaciones que se consideren necesarias como medios de prueba, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación sobre la entrada en domicilios.

3. Los vigilantes para el desempeño de sus laborales se acreditarán mediante el documento oficial que los identifique.

Art. 113. *Actas de inspección.*—1. De cada visita de inspección que realicen los inspectores municipales se levantará acta, en la que se dejará constancia de todas las personas intervinientes y de la calidad en que lo hagan, así como de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la actuación que se practique. El acta deberá ser firmada por el ins-



pector y la persona que en el momento de la actuación se encuentre a cargo de la obra o actividad.

2. El titular de la licencia urbanística o la persona que en el momento de la actuación se encuentre a cargo de la obra o actividad, podrá efectuar las alegaciones y manifestaciones que considere convenientes, que deberán quedar reflejadas en el acta.

3. Las actas de inspección estarán sometidas a las disposiciones que al efecto estipula la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 114. *Informe de inspección.*—1. Como resultado del acta de inspección, el inspector redactará un informe que tendrá el contenido mínimo siguiente:

- a) Identificación del titular de la licencia urbanística.
- b) Identificación del inmueble, parcela, edificio, local o establecimiento donde se desarrolle la actuación.
- c) Referencia a la licencia urbanística municipal vigente.
- d) Identificación de la fecha de realización de la visita de inspección y de las personas participantes.
- e) Descripción de las actuaciones practicadas, del estado en que se encuentran las obras y construcciones, así como de los usos y actividades que se estén desarrollando y de las instalaciones que forman parte de las mismas.
- f) Circunstancias, hechos, alegaciones y manifestaciones reflejadas en el acta.
- g) En su caso, incumplimientos de la normativa aplicable que se hayan detectado y descripción de las modificaciones observadas con respecto a la licencia urbanística vigente.

2. En el supuesto que del resultado de la visita de inspección se observase la existencia de incumplimientos en la normativa que resulte de aplicación en cada caso o que se apreciase hechos o circunstancias que diesen lugar a la necesidad de adopción de nuevas medidas correctoras se reseñará en el informe de inspección.

3. Si los incumplimientos de la normativa detectados en la visita de inspección fueran susceptible de provocar un grave riesgo a las personas o los bienes, el inspector comunicará al titular, las medidas preventivas necesarias a adoptar a fin de evitar dicho riesgo, sin perjuicio de las medidas disciplinarias correspondientes.

4. El servicio de disciplina urbanística del Ayuntamiento, a la vista del resultado del informe de inspección, adoptará las medidas definitivas que resulten de aplicación.

Art. 115. *Obligaciones de los titulares de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones previas.*—1. Los titulares de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones previas están obligados a facilitar a la Administración Municipal la realización de las actuaciones de inspección y control. En particular están obligados a:

- a) Permitir y facilitar el acceso de los vigilantes, inspectores y técnicos municipales tanto a los inmuebles donde se efectúe la actuación como a los elementos de las instalaciones de todo tipo que formen parte de la actividad.
- b) Permitir y facilitar el montaje del equipo e instrumentos que sean precisos para efectuar las labores de control que sea necesario realizar.
- c) Poner a disposición de los vigilantes, inspectores y técnicos municipales la información, documentación, equipos y demás elementos necesarios para realizar las labores de control.

2. Los titulares de licencias urbanísticas están obligados a tener, donde se realice la actuación, en lugar visible y accesible para su lectura, el título de la licencia, que deberán mostrar a los vigilantes, inspectores y técnicos municipales que así se lo requirieran.

Art. 116. *Control de la ejecución de las obras e implantación de actividades.*—1. Los titulares de las licencias de obra mayor y menor deberán comunicar fehacientemente al Ayuntamiento, con una antelación mínima de quince días, la fecha prevista para el inicio de las obras.

2. En las obras de nueva edificación, con la comunicación de inicio se solicitará la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo fijado para efectuar la comprobación del replanteo, las obras podrán dar comienzo, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. Con la visita de comprobación del replanteo se levantará acta suscrita al menos por el director de las obras y por el inspector o técnico municipal, con los contenidos y efectos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.



3. Con la finalidad de que el Ayuntamiento realice un seguimiento de los distintos estados de la edificación, los titulares de licencias de obra mayor de nueva edificación deberán comunicar al Ayuntamiento, con una antelación mínima de quince días los estados de replanteo, estructura a nivel de rasante y terminación de la estructura. La comunicación deberá ir suscrita por el director de las obras y la visita de inspección por los servicios técnicos municipales tendrá carácter facultativo.

4. Los actos de edificación, construcción e implantación de actividades sujetos a la obtención de licencia de primera ocupación o de funcionamiento, requerirán que se efectúe visita de comprobación por los servicios técnicos municipales cuando las obras hayan finalizado o las actividades y sus instalaciones asociadas se hayan implantado. Al efecto se deberá comunicar al Ayuntamiento la fecha prevista de finalización con una antelación mínima de diez días.

5. Los servicios técnicos municipales están facultados para efectuar las visitas de inspección que consideren precisas con el fin de realizar un control efectivo de la ejecución de las obras, de la implantación de actividades y de sus instalaciones asociadas.

### Capítulo 3.2

#### *Infracciones y sanciones*

Art. 117. *Tipificación de infracciones.*—1. Los incumplimientos de las determinaciones de la presente ordenanza constituyen infracciones administrativas según lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y la tipificación de infracciones y sanciones se realizará de acuerdo con sus estipulaciones.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se establece sin perjuicio de su sometimiento en materia de disciplina urbanística a las disposiciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sobre inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística, infracciones urbanísticas y su sanción y a lo establecido en el capítulo IV de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

Art. 118. *Procedimiento sancionador.*—1. Los procedimientos sancionadores que se incoarán cuando se constate alguna infracción a esta ordenanza se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid, salvo excepción expresa prevista en la legislación vigente.

2. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador, que deberá ser motivada, se dictará en el plazo máximo de seis meses desde la incoación del procedimiento.

Art. 119. *Órganos competentes.*—El órgano competente para ejercer la potestad sancionadora en relación con las infracciones a la presente ordenanza es la Junta de Gobierno Municipal, que podrá delegar sus competencias en alguno de sus miembros o en un concejal-delegado.

Art. 120. *Instrucción de los expedientes.*—El instructor del expediente disciplinario o sancionador es el responsable de la tramitación del procedimiento. Para ejercer su función podrá recabar los informes técnicos y jurídicos que sean precisos, así como la documentación necesaria que requiera el desarrollo de su actividad.

### Capítulo 3.3

#### *Régimen específico de protección de la legalidad urbanística en materia de implantación de actividades*

Art. 121. *Suspensión de la actividad.*—1. Las actividades que se ejerzan sin la obtención de previa licencia o, en su caso, sin la presentación de la correspondiente declaración responsable, o contraviniendo las medidas correctoras que se establezcan, serán suspendidas de inmediato.

2. La comprobación por parte de la Administración de la inexactitud o falsedad en cualquier dato, declaración o documento, de carácter esencial, que se hubiese aportado o del incumplimiento de los requisitos señalados en la legislación vigente determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar.

3. La resolución por la que se ordene la suspensión de las actividades, que tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, deberá notificarse al interesado. No será preceptivo para la adopción de esta medida cautelar el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento disciplinario o sancionador puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

Art. 122. *Los decretos de cierre.*—1. Si como consecuencia de informes de los servicios técnicos municipales, actas de Policía Local, de los servicios de vigilancia y/o inspección urbanística o denuncias de vecinos, el establecimiento, local o nave objeto de una licencia de funcionamiento concedida o con la correspondiente declaración responsable aportada, presenta deficiencias graves o causa molestias a los colindantes o vecinos, el Departamento correspondiente informará al concejal-delegado en materia de urbanismo sobre la precedencia de decretar el cierre del establecimiento, local o nave.

2. El cierre se acordará en virtud de decreto del concejal-delegado en materia de urbanismo.

3. La Policía Local del Ayuntamiento de Fuenlabrada será la encargada de notificar y velar por el cumplimiento del mismo.

4. Si se produjera un incumplimiento del decreto de cierre, el Departamento de Disciplina Urbanística informará a la Policía Local que procederá al precinto del establecimiento, local o nave.

5. Una vez decretado el cierre, su levantamiento se producirá de acuerdo con los supuestos siguientes:

- a) Si la actividad no cuenta con las licencias previas preceptivas o, en su caso, no ha aportado la declaración responsable correspondiente, el levantamiento del cierre se producirá una vez que se hayan otorgado las licencias de actividad y funcionamiento o que, en su caso, se haya aportado la declaración responsable. En este supuesto, si el titular de la actividad hubiera solicitado previamente licencia, una vez acreditado técnicamente que han desaparecido las circunstancias que motivaron el cierre, se continuará con la tramitación del expediente.
- b) Si la actividad cuenta con las licencias de actividad y funcionamiento necesarias o, en su caso, ha aportado declaración responsable de la actividad, el levantamiento del cierre se producirá una vez que se acredite técnicamente que han desaparecido las circunstancias que motivaron el cierre y el cese inmediato de la actividad.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, los modelos de comunicación previa y de declaración responsable, así como los contenidos mínimos de la documentación técnica que debe acompañar a las solicitudes de licencias, comunicaciones y declaraciones, se adaptarán y actualizarán periódicamente y en todo caso cuando se produzcan modificaciones. Los acuerdos, modelos y contenidos de la documentación se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en la página web del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. Queda derogada la ordenanza reguladora de la tramitación de las licencias de instalación, funcionamiento y apertura de establecimientos de todo tipo de industrias, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en fecha 5 de febrero de 1988 y modificada en sesión plenaria de 13 de marzo de 1995.

2. Queda derogado el Pliego general de condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y proyectos de obras de urbanización en el término municipal de Fuenlabrada.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los procedimientos administrativos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza se regirán por la normativa anterior que les resultase de aplicación, salvo que el interesado desistiese del procedimiento iniciado, de conformidad con los artículos 90 y 91 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## ANEXO I

**DOCUMENTACIÓN PARA LA TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES DE SOLICITUD DE LICENCIAS Y OTROS ACTOS DE CARÁCTER URBANÍSTICO**I.1. *Licencia de parcelación*

1. Impreso normalizado de solicitud de licencia de parcelación.
2. Justificante de abono de tributos municipales.
3. Nota simple o extensa, actualizada, del Registro de la Propiedad donde se describan cada una de las fincas originarias registrales.
4. Proyecto de parcelación con el contenido siguiente:
  - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
  - b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, las edificaciones, el arbolado existente y los usos de los terrenos.
  - c) Planos de parcelación, a escala 1:1000, como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, según las condiciones señaladas por el Plan General de Ordenación Urbana.
  - d) Plano de implantación de las parcelas resultantes sobre el parcelario oficial del Ayuntamiento, aportado en archivo electrónico con formato dwg, dxf o shape.
5. Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

I.2. *Licencia de obra mayor*

## Documentación general:

1. Impreso normalizado de solicitud de licencia de obra mayor.
2. Justificante de abono de tributos municipales.
3. Impreso de estadísticas de la construcción.
4. Numeración oficial de la parcela, edificio y/o unidades urbanas sobre los que se solicite la actuación.
5. Dos ejemplares en formato impreso y un ejemplar en soporte electrónico con formato pdf, dwg o dxf, del proyecto técnico, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente en los supuestos establecidos reglamentariamente o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración, con el contenido documental siguiente:
  - a) Memoria descriptiva, constructiva y justificativa del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y del resto de disposiciones legales de obligado cumplimiento.
  - b) Anejos a la memoria que contengan:
    - i) El estudio geotécnico del terreno.
    - ii) Las instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y las normas de actuación en caso de siniestro.
    - iii) El plan de control de calidad.
    - iv) El certificado de eficiencia energética del edificio.
    - v) Los cálculos justificativos de la estructura y las instalaciones.
    - vi) El plan de ejecución de las obras.
    - vii) Cuando sea necesario, según la normativa ambiental, el estudio de impacto ambiental.
  - c) Planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida. Deberá aportarse, al menos, un archivo electrónico en formato dwg o dxf que contenga los planos de “polilíneas”, en los que se definan las superficies computables a los efectos de comprobación de la edificabilidad.

- d) Pliego de condiciones.
- e) Mediciones y presupuesto detallado.
- f) Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición con el contenido mínimo establecido en el Real Decreto 105/2008.

En obras de urbanización se aportará proyecto de urbanización con el contenido documental especificado en el anexo II de la presente ordenanza. En obras de demolición total de edificios se aportará proyecto de demolición.

6. Hojas de encargo o nombramientos de la dirección de obra y de la dirección de ejecución de la obra de los técnicos competentes.

7. Declaración del técnico autor del proyecto técnico de la conformidad de lo proyectado con la ordenación urbanística aplicable.

8. Certificado de viabilidad geométrica del proyecto técnico suscrito por el autor del mismo.

9. Declaración del solicitante de su compromiso de colocación en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras de cartel anunciando la licencia de obra y las características de las mismas.

10. Justificante de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento fianza como garantía de la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados en la obra.

11. Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud.

12. Relación de las unidades urbanas que componen el edificio y propuesta de numeración oficial de las mismas según los criterios establecidos en el artículo 32 de la presente ordenanza (no es de aplicación para las obras de urbanización o demolición).

#### Documentación complementaria:

Según la particularidad de las obras que se pretendan ejecutar, a la documentación general se acompañará la siguiente documentación complementaria:

1. Alineación oficial cuando se trate de obras de nueva edificación o sustitución.

2. Si las obras que se pretendan llevar a cabo consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, copia de la petición al órgano competente de la Comunidad de Madrid de calificación provisional de las viviendas.

3. En el caso de edificios de vivienda con división horizontal de la propiedad, un ejemplar del Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, firmado por técnico competente.

4. En obras de acondicionamiento, reestructuración o consolidación de edificios que estuviesen incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos, descripción fotográfica de los elementos más significativos del inmueble.

5. Si la obra afecta a la totalidad de la fachada o parte de la misma, descripción fotográfica en color de toda la fachada o la zona afectada por las obras.

6. Copia de la Declaración de Impacto Ambiental favorable del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid cuando la actividad a la que se van a destinar las obras o estas mismas estén sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental, de conformidad con la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

7. Justificantes de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento las fianzas que garanticen la correcta reposición de las componentes de la urbanización de los espacios y servicios públicos en caso de deterioro provocado por la ejecución de obras de nueva edificación que afecten al dominio público o que se realicen simultáneamente con las de urbanización.

8. Copia de las autorizaciones que sean legalmente exigibles, según el uso o la actividad a que se pretenda destinar el edificio.

9. En las obras de demolición total de edificios:

a) Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto.

b) Copia simple del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad del inmueble y en el caso de que el solicitante sea distinto del propietario, declaración expresa de este de aceptación de las obras de demolición que se pretendan realizar.

10. En el caso de modificación de la licencia de obras, deberán aportarse dos ejemplares en soporte impreso y un ejemplar en soporte informático, del proyecto técnico modificado o de la documentación técnica que detalle las variaciones introducidas, suscritos por el autor del proyecto y, en los casos regulados normativamente, visado por el colegio profesional correspondiente.

11. Cuando existan variaciones en el número de unidades urbanas que componen el edificio se presentará una nueva relación de las mismas.

Documentación específica:

En los expedientes de legalización de obras mayores se deberá aportar la documentación reseñada como documentación general con la numeración 1, 2, 3, 4, 8 y 13. También se deberán aportar dos ejemplares en formato gráfico y un ejemplar en formato electrónico del proyecto de legalización, firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente con, al menos, el siguiente contenido documental:

- a) Memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación, del Código Técnico de la Edificación y del resto de disposiciones legales de obligado cumplimiento.
- b) Las instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio y las normas de actuación en caso de siniestro.
- c) Planos de conjunto y de detalle necesarios para que la edificación quede perfectamente definida. Deberá aportarse al menos un archivo electrónico en formato dwg o dxf que contenga los planos de "polilíneas", en los que se definan las superficies computables a los efectos de comprobación de la edificabilidad.
- d) Mediciones y valoración final de la edificación.

### I.3. *Licencia de obra menor*

Documentación general:

1. Impreso normalizado de solicitud de licencia de obra menor.
2. Justificante de abono de tributos municipales.
3. Numeración oficial de la parcela, edificio o unidades urbanas sobre las que se solicite la actuación.
4. Un ejemplar en formato impreso y un ejemplar en soporte electrónico con formato pdf, dwg o dxf, del proyecto técnico y/o documentación técnica suscrito por técnico competente, con el contenido documental siguiente:
  - a) Memoria descriptiva, constructiva y justificativa del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y del resto de disposiciones legales de obligado cumplimiento.
  - b) Anejos a la memoria:
    - i) Las instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y las normas de actuación en caso de siniestro.
    - ii) Plan de control de calidad.
    - iii) Los cálculos justificativos de la estructura y las instalaciones.
    - iv) Cuando sea necesario, según la normativa ambiental, el estudio de impacto ambiental.
  - c) Planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida. En caso de actuación sobre edificación existente, planos de estado actual y de estado reformado. Cuando se trate de una actuación sobre un ámbito parcial de un edificio, plano de implantación de la actuación en el conjunto del edificio.
  - d) Pliego de condiciones.
  - e) Mediciones y presupuesto detallado.
  - f) Estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición con el contenido mínimo establecido en el Real Decreto 105/2008.
5. Hoja de encargo o nombramiento de la dirección de obra del técnico competente.
6. Declaración del técnico autor del proyecto técnico de la conformidad de lo proyectado con la ordenación urbanística aplicable.
7. Certificado de viabilidad geométrica del proyecto técnico, suscrito por el autor del mismo.
8. Declaración del solicitante de su compromiso de colocación en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras de cartel anunciando la licencia de obra y las características de las mismas.
9. Estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud, en su caso.



#### Documentación complementaria:

Según la particularidad de las obras que se pretendan ejecutar, a la documentación general se acompañará la siguiente documentación complementaria:

1. En las obras que generen residuos de construcción y demolición, justificante de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento fianza como garantía de la correcta gestión de los mismos.
2. En el caso de obras en las que se empleen medios auxiliares como instalación de andamios, plataformas elevadoras, procedimientos de descuelgue vertical o similares se aportará la hoja de encargo de la dirección facultativa del montaje y desmontaje suscrita por técnico competente, o bien justificante de la asunción de la misma por la dirección de la obra.
3. Cuando se trate de obras exteriores que afecten a la totalidad o parte fachada de un edificio, descripción fotográfica en color de toda la fachada o la zona afectada por las obras.
4. Cuando se realicen obras sobre edificaciones o locales existentes, fotografías en color del estado actual.
5. Copia de la Declaración de Impacto Ambiental favorable del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid cuando la actividad a la que se van a servir las obras o estas mismas estén sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental, de conformidad con la Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
6. En las obras sujetas a licencia de obra menor que no precisen la presentación de proyecto técnico se deberá aportar la estimación de la cantidad y el tipo de residuos de construcción y demolición a generar, así como el destino previsto para los mismos.
7. Copia de las autorizaciones que sean legalmente exigibles, según el uso o la actividad a que se pretenda destinar el inmueble.

#### Documentación específica:

1. La solicitud de licencia de obras para ejecutar cerramientos y vallados de solares y parcelas se acompañará de una memoria descriptiva; planos de emplazamiento indicando la situación del cerramiento en la finca y planos de alzado y sección acotados, presupuestos, y alineación oficial en caso de nuevos cerramientos.
2. Para la instalación de grúas se deberá aportar con la solicitud de licencia de obra:
  - a) Proyecto de implantación de grúa torre firmado por técnico competente.
  - b) Dirección facultativa de la instalación de la grúa hasta su desmontaje, expedido por técnico competente.
  - c) Una vez instalada la grúa se aportará copia de la solicitud de registro de la instalación ante la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, para su incorporación al expediente.
3. En obras que afecten a la fachada de un edificio, se presentará un “estudio de valoración con dirección”, realizado por técnico competente, que incluirá la obra y la instalación de andamio.

#### I.4. Licencia de primera ocupación

##### Documentación general:

1. Impreso normalizado de solicitud de licencia de primera ocupación.
2. Justificante de abono de tributos municipales.
3. Un ejemplar en soporte impreso y un ejemplar en soporte informático con formato pdf del Libro del Edificio que contenga la documentación requerida por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, y la Ley 2/1999, de Medidas para la Calidad de la Edificación.
4. Certificado final de las obras firmado por el director de la obra y el director de ejecución de la obra, visado por los colegios profesionales correspondientes, donde se declare la conformidad de lo ejecutado con el proyecto objeto de la licencia y la documentación técnica que lo complementa.
5. Liquidación final de la obra suscrita por el director de la misma.
6. Impreso 902 relativo a la declaración catastral de nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles. En el caso de cambio de uso de local a vivienda, impreso 904.
7. Plano de emplazamiento del edificio construido, representado sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, georeferenciado y aportado en soporte electrónico con formato dwg, dxf o Shape.
8. Descripción fotográfica en color del edificio o de la zona afectada por las obras.

9. Copia de la solicitud de acometida de las dotaciones de servicio obligatorias: energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas natural y telecomunicaciones, o documentos acreditativos que garanticen que el edificio dispondrá de todas ellas.

Documentación complementaria:

Según la particularidad de las obras ejecutadas, a la documentación general se acompañará la siguiente documentación complementaria:

1. Copia de los contratos de mantenimiento de los aparatos elevadores.
2. En el caso de edificios de vivienda con división horizontal de la propiedad, certificado de fin de obra del proyecto de telecomunicaciones sellado por la Jefatura de Inspección de Telecomunicaciones.
3. En el caso de viviendas sujetas a un régimen de protección, copia de la calificación definitiva otorgada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.
4. Si se trata de edificios de viviendas colectivas, copia de la escritura de obra nueva y división horizontal. En el caso de cambio de uso de local a vivienda, escritura de transformación de local en vivienda suscrita ante notario e inscrita en el Registro de la Propiedad.
5. Cuando existan variaciones con respecto al proyecto de ejecución que sirvió de base para la obtención de la licencia de obra mayor, un ejemplar en soporte impreso y un ejemplar en soporte electrónico del proyecto de ejecución modificado visado por el colegio profesional correspondiente, que se incorporará al expediente de la licencia de obra correspondiente.
6. Cuando se incorporen modificaciones con respecto a la relación de unidades urbanas aportadas como documentación para la obtención de la licencia de obra mayor, relación definitiva de las unidades urbanas constitutivas del edificio.
7. En el caso de edificios con locales destinados a la implantación de actividades, el plano de ubicación de los locales con indicación de su superficie y de la denominación, que deberá ser coincidente con la numeración oficial asignada.

Documentación específica:

La documentación que se deberá aportar con la solicitud de licencia de primera ocupación de expedientes de legalización de obras mayores será la reseñada como documentación general con excepción de la indicada en los números 3, 4 y 5. También deberá aportarse certificado suscrito por el técnico redactor del proyecto de legalización en el que acredite la estabilidad de la edificación.

#### I.5. *Licencia de actividad*

Documentación general:

1. Impreso normalizado de solicitud de licencia de actividad.
2. Justificante de abono de tributos municipales.
3. Numeración oficial de la parcela, edificio o unidades urbanas sobre las que se solicite la actuación.
4. Cuando el solicitante de la licencia de actividad sea una persona física, fotocopia del DNI/NIF del titular.
5. En caso de que el solicitante sea una persona jurídica, copia de la escritura de constitución de la sociedad o, en su caso, de la comunidad de bienes.
6. Nota simple de la inscripción registral del inmueble, en la que debe figurar la descripción del mismo.
7. Copia del contrato de arrendamiento o escritura de compraventa de la parcela o local.
8. Certificado de la conformidad de la actuación con la ordenación urbanística y con las normativas técnicas, medioambientales y sanitarias de aplicación, emitido por técnico habilitado legalmente.
9. Dos ejemplares en soporte impreso y un ejemplar en soporte informático con formato pdf, dwg o dxf, del proyecto técnico comprensivo de la actividad y de sus instalaciones, suscrito por técnico competente, con el contenido especificado en el anexo II.
10. Hoja de encargo o nombramiento de la dirección técnica del proyecto, suscrita por técnico competentes.

Documentación complementaria:

Según la particularidad de las actividades que se vayan a implantar o modificar, o las instalaciones que precisen, a la documentación general se acompañará la siguiente documentación complementaria:

1. Copia de la Declaración de Impacto Ambiental favorable cuando las actividades estén sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, según la enumeración establecida en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
2. Memoria ambiental de la actividad, cuando esté sujeta a Evaluación Ambiental de Actividades de acuerdo con la enumeración establecida en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
3. Identificación industrial en el caso de actividades industriales que utilicen el Sistema Integral de Saneamiento.
4. Solicitud de vertido en el caso de actividades industriales incluidas en el anexo 3 de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.
5. Copia de las autorizaciones administrativas cuando sean legalmente exigibles previamente a la concesión de la licencia de actividad, o acreditación de haberlas solicitado.
6. Documentación sanitaria ajustada a la actividad concreta que se pretende desarrollar.
7. Cualquier otra documentación específica que la legislación sectorial exija para la concesión de las licencias municipales.

I.6. *Licencia de funcionamiento*

Documentación general:

1. Impreso normalizado de solicitud de licencia de funcionamiento.
2. Justificante de abono de tributos municipales.
3. Copia de la declaración de alta en el Impuesto de Actividades Económicas o, en el caso de estar exento, del modelo 036 de la Agencia Tributaria del Ministerio de Hacienda.
4. Certificado final de la dirección técnica del proyecto de actividad y sus instalaciones, previamente presentado y autorizado para la obtención de la licencia de actividad, suscrito por técnico competente, en el que se declare que lo ejecutado es conforme con el proyecto objeto de la licencia de actividad, que las medidas correctoras impuestas has sido adoptadas, y que se han efectuado las pertinentes pruebas y comprobaciones de las instalaciones con resultados favorables para su funcionamiento.
5. Copia del contrato de suministro de energía eléctrica a nombre del titular de la actividad en la dirección de la solicitud.
6. Copia del contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios, según Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, del Ministerio de Industria y Energía.

Documentación complementaria:

Según la particularidad de las actividades que se implanten o las instalaciones que precisen, a la documentación general se acompañará la siguiente documentación complementaria:

1. En caso de producirse durante la ejecución, modificaciones respecto al proyecto técnico objeto de la licencia de actividad, se presentarán dos ejemplares en soporte impreso y un ejemplar en soporte electrónico con formato pdf, dwg o dxf, del proyecto técnico definitivo comprensivo de la actividad y de sus instalaciones, suscrito por técnico competente.
2. Cuando se trate de nueva instalación o modificación de la existente, certificados de las instalaciones eléctrica, térmica y de protección contra incendios, emitidos por instalador autorizado o técnico competente, según proceda, y diligenciados por una Entidad de Inspección y Control Industrial (EICI) autorizada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, en los casos reglamentariamente establecidos.
3. En el caso de establecimientos industriales, Certificado de Inscripción en el Registro de Instalaciones de protección contra incendios de la Comunidad de Madrid, diligenciado por una Entidad de Inspección y Control Industrial (EICI) autorizada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, según Orden 3619/2005, de 24 de junio, de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.
4. Certificado de medición de ruidos, realizado por una Entidad de Inspección y Control Industrial (EICI) debidamente acreditada, cuando la actividad disponga de elementos industriales que presumiblemente puedan sobrepasar los límites establecidos por la nor-

mativa de aplicación. El certificado se podrá requerir al titular de la actividad incluso posteriormente a la obtención de la preceptiva licencia de funcionamiento, si por quejas vecinales, denuncias de policía o de forma motivada se entendiera que se están sobrepasando los límites máximos permitidos.

5. En el caso de espectáculos públicos y actividades recreativas, copia del contrato de seguro que cubra los riesgos de incendio del local y de responsabilidad civil, ficha técnica y solicitud de cartel identificativos del local, según Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

6. Plan de autoprotección para aquellas actividades que normativamente estén obligadas a su presentación.

7. Documentación sanitaria ajustada a la actividad concreta que se pretende desarrollar.

#### 1.7. Declaración responsable de actividad

##### Documentación general:

1. Impreso normalizado de la declaración responsable del titular de la actividad.
2. Justificante de abono de tributos municipales.
3. Numeración oficial de las unidades urbanas sobre las que se declara la actividad.
4. Cuando el declarante sea una persona física, fotocopia del DNI/NIF del titular.
5. En caso de que el declarante sea una persona jurídica, copia de la escritura de constitución de la sociedad o, en su caso, de la comunidad de bienes.
6. Copia de la declaración de alta en el impuesto de actividades económicas o, en el caso de estar exento, del modelo 036 de la Agencia Tributaria del Ministerio de Hacienda.
7. Nota simple de la inscripción registral de los locales o inmuebles sobre los que se declara la actividad.
8. Copia del contrato de arrendamiento o escritura de compraventa de la parcela o local.
9. Copia del contrato de suministro de energía eléctrica a nombre del titular de la actividad en la dirección de la declaración.
10. Certificado de la conformidad de la actuación con la ordenación urbanística y con las normativas técnicas, medioambientales y sanitarias de aplicación, emitido por técnico habilitado legalmente.
11. Dos ejemplares en soporte impreso y un ejemplar en soporte informático con formato pdf, dwg o dxf, del proyecto técnico comprensivo de la actividad y de sus instalaciones, suscrito por técnico competente, con el contenido especificado en el anexo II.
12. Certificado final de la dirección técnica del proyecto de actividad y sus instalaciones, suscrito por técnico competente, en el que se declare que lo ejecutado es conforme con el proyecto de actividad, y que se han efectuado las pertinentes pruebas y comprobaciones de las instalaciones con resultados favorables para su funcionamiento.
13. Copia del contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios, según Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, del Ministerio de Industria y Energía.

##### Documentación complementaria:

Según la particularidad de las actividades que se implanten o modifiquen, o las instalaciones que precisen, a la documentación general se acompañará la siguiente documentación complementaria:

1. Cuando se trate de nueva instalación o modificación de la existente, certificados de las instalaciones eléctrica, térmica y de protección contra incendios, emitidos por instalador autorizado o técnico competente, según proceda, y diligenciados por una Entidad de Inspección y Control Industrial (EICI) autorizada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, en los casos reglamentariamente establecidos.
2. Documentación sanitaria ajustada a la actividad concreta que se pretende desarrollar.
3. En su caso, copia de las autorizaciones administrativas legalmente exigibles o justificante de la solicitud de la misma.

##### Documentación específica:

Cuando se presente declaración responsable de una actividad implantada en un establecimiento sobre el que anteriormente se había presentado declaración responsable de la misma actividad y no se produzca modificación alguna en las instalaciones ni se efectúe obra en el establecimiento, la documentación que la acompaña no incluirá el proyecto técnico, ni el certificado final de la dirección técnica, siendo preciso aportar un certificado téc-

nico que acredite los hechos que motivan la exención y planos de planta del establecimiento con descripción e indicación de los usos de la actividad.

#### I.8. *Comunicación previa de obra*

1. Impreso normalizado de comunicación previa.
2. Justificante de abono de tributos municipales.
3. Descripción suficiente de la actuación que se pretende realizar y presupuesto de las obras a realizar.
4. En las obras que generen residuos de construcción y demolición, estimación de la cantidad y el tipo de residuos, así como el destino previsto para los mismos, y justificante de haber depositado en la Tesorería del Ayuntamiento fianza como garantía de la correcta gestión de los mismos.
5. Para realizar cerramientos de terrazas existentes o instalaciones individuales de aire acondicionado, se aportará el proyecto de conjunto de la fachada.

#### I.9. *Cambio de titularidad de la licencia de funcionamiento*

1. Impreso normalizado de cambio de titularidad.
2. Justificante de abono de tributos municipales.
3. Numeración oficial de la parcela, edificio o unidades urbanas sobre las que se solicite la actuación.
4. Documento de cesión de derechos, público o privado, del anterior titular a favor del nuevo.
5. Copia del código de identificación fiscal o número de identificación fiscal del titular.
6. Copia del acta de constitución de la sociedad, en caso de persona jurídica, o del documento nacional de identidad del titular, en caso de persona física.
7. Copia de la declaración de alta en el impuesto de actividades económicas o, en el caso de estar exento, del modelo 036 de la Agencia Tributaria del Ministerio de Hacienda del nuevo titular.
8. Contrato de arrendamiento o escritura de compraventa del local.
9. Documentación sanitaria, ajustada al tipo de actividad a desarrollar
10. Dictamen de autorización de la instalación eléctrica o póliza de abono a nombre del nuevo titular.
11. Copia del contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios, según Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, del Ministerio de Industria y Energía, a nombre del nuevo titular.
12. Copia del contrato de seguro que cubra los riesgos de incendio del local y de responsabilidad civil para las actividades reguladas en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.
13. Ficha técnica de locales y otros establecimientos abiertos al público, según Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.

#### I.10. *Licencia de cambio de uso*

1. Impreso normalizado de cambio de uso, en el que se indique la numeración oficial del inmueble.
2. Justificante de abono de tributos municipales.
3. Plano de planta del estado actual del inmueble donde se desarrolle el uso vigente.
4. Plano de planta de la distribución del inmueble donde se desarrolle el uso pretendido.
5. Copia de la escritura de propiedad del inmueble y en caso de no ser el propietario, autorización escrita y fotocopia del documento nacional de identidad del propietario.



## ANEXO II

## CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. *Memoria descriptiva*

En ella se incluirá la información y los datos técnico-administrativos del proyecto; así, se reflejarán:

1) Antecedentes de la obra, incluyendo la clasificación urbanística del ámbito o sector, la figura de planeamiento que establece la ordenación pormenorizada, y el sistema de ejecución establecido para la gestión del área, así como el estado actual de la urbanización de la zona a tratar.

2) Relación con el planeamiento vigente, indicando el grado de cumplimiento de las propuestas del planeamiento en el proyecto.

3) Objeto y descripción del proyecto, dando una primera definición de perfiles y secciones viarias, y, por separado, de longitudes, características y puntos de conexión de cada servicio proyectado, indicando, si se hubieran producido, las modificaciones respecto a planeamiento.

4) Justificación de la solución adoptada, a desarrollar más específicamente en los anejos, describiendo someramente composición del firme, radios de giro, pendientes y materiales empleados, e incluyendo los criterios generales de cálculo de los distintos servicios.

5) Niveles de control a exigir a la obra.

6) Resumen de presupuesto (de ejecución material, de ejecución de obra y de ejecución por contrata), desglosado por capítulos.

7) Plazo previsto de ejecución, y compromiso de solicitud de su recepción como bien municipal tras su término.

8) Propiedad de los terrenos objeto de la obra.

9) Referencia expresa de obra completa.

2. *Anejos a la memoria*

En ellos se tratarán en forma extensa los aspectos de la obra que la memoria ha introducido en forma genérica; así, constarán:

1) Características del proyecto: listado-resumen de las mediciones de las unidades que definen la obra proyectada.

2) Cartografía, topografía y replanteos, referidas a la red cartográfica local.

3) Estudio geotécnico del terreno y cálculo del firme.

4) Cálculos justificativos de los proyectos específicos, incluyendo inexcusablemente cálculos de saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado público y energía eléctrica.

5) Conformidad técnica para los proyectos de su respectiva responsabilidad de todas y cada una de las empresas suministradoras.

6) Plan de obra.

7) Plan de control de calidad de la obra proyectada.

8) Justificación de precios, caso de que no se usen los vigentes para el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

9) Evaluación de impacto ambiental, si procede, con arreglo a la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

10) Gestión de los residuos de construcción y demolición generados en la obra.

11) Anejo de accesibilidad.

12) Informe arqueológico.

13) Cualquier otro anejo justificativo del proyecto.

14) Estudio de seguridad y salud, incluyendo su valoración presupuestaria, si el tipo de proyecto lo exigiese.

3. *Planos*

El número de planos incluido en proyecto será el necesario para la perfecta interpretación de la información en ellos contenida, siendo suficientemente descriptivos e incluyendo una leyenda explicativa en los planos de planta general, por lo menos. Deberán poderse

deducir de ellos, si fuera preciso, planos auxiliares de obra, detalles constructivos suplementarios, mediciones y cubicaciones. Constarán los planos siguientes:

- 1) Plano de situación sobre la cartografía del Sistema de Información Geográfica Municipal, a escala 1:2000.
- 2) Plano de relación con el planeamiento vigente, a escala 1:2000 o 1:5000.
- 3) Plano de estado actual, a escala entre 1:2000 y 1:500
- 4) Plano de planta general del sistema viario, incluyendo los datos precisos para el replanteo de la obra, a escalas 1:1000 o 1500.
- 5) Planos de planta general de los distintos servicios proyectados, uno para cada servicio, a la misma escala que la usada para la planta general del sistema viario.
- 6) Plano de perfiles longitudinales viarios, con escalas horizontal 1:1000 o 1500 y vertical 1:100 o 1:50.
- 7) Planos de perfiles de la red de saneamiento, a las mismas escalas que las usadas en perfiles viarios.
- 8) Planos de secciones viarias y de compatibilización de servicios, a escalas 1:100 o 1:50.
- 9) Planos de detalles y obras de fábrica, separadamente para cada servicio, a escalas entre 1:5 y 1:50. Siempre que existan, serán los detalles normalizados por el Ayuntamiento de Fuenlabrada.

#### 4. *Pliego de condiciones*

4.1. Pliego de Prescripciones Técnicas Generales: se remitirá de forma expresa al pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes (PG-3), aprobado por Orden de 6 de febrero de 1976 del entonces ministro de Obras Públicas, modificado por las posteriores órdenes circulares y recomendaciones relativas al mismo emitidas por el Ministerio de Fomento, para todos aquellos elementos de obra que están comprendidos en el mismo. Dicho pliego se complementará con aquellos otros que requieran la definición de unidades y elementos de obra no comprendidos en el mismo. Caso de que la Comunidad de Madrid aprobase un documento en sustitución del citado, se entenderá que pasará a ser de obligado cumplimiento.

4.2. Pliego de prescripciones técnicas particulares: este documento definirá de modo preciso y concreto las obras cuya ejecución debe regular, las características exigibles a los materiales, los detalles de la ejecución y el programa de pruebas a que haya de someterse la obra y la forma de medir y abonar las distintas unidades de obra.

Su carácter contractual, su importancia básica en la ejecución de las obras y en la relación entre la propiedad y el contratista, justificará que sea redactado por el proyectista con la máxima claridad y detalle, previendo razonablemente todas las incidencias que puedan presentarse en el desarrollo de los trabajos.

El pliego constará como mínimo de los siguientes capítulos:

- 1) Planos de detalles y obras de fábrica, separadamente para cada servicio, a escalas entre 1:5 y 1:50. Siempre que existan, serán los detalles normalizados por el Ayuntamiento de Fuenlabrada.
- 2) Definición y alcance del pliego.
  - a) Carácter de obra a recepcionar por el municipio y que, en consecuencia, deberá prever la dirección inspección de los Servicios Técnicos Municipales durante su ejecución.
  - b) Objeto del pliego: documentos que definen las obras y su descripción breve y concreta. Compatibilidad y prelación entre dichos documentos.
  - c) Representantes de la propiedad y la contrata.
  - d) Alteraciones y limitaciones del programa del trabajo.
- 3) Disposiciones a tener en cuenta: se mencionarán todas aquellas disposiciones, reglamentos, normas, instrucciones y pliegos de tipo técnico que guarden relación con las obras o sus instalaciones y trabajos, haciendo mención expresa de las condiciones de uniformidad de materiales y modos de construcción que el Ayuntamiento de Fuenlabrada tiene instituidos, al ser obra que se ejecuta para su posterior recepción municipal. A título orientativo podemos citar algunas de las normas de aplicación:
  - a) Instrucción para el proyecto, ejecución y control de las obras de hormigón en masa o armado actual.
  - b) Instrucción para la fabricación y suministro de hormigón preparado vigente.

- c) Instrucción para el proyecto de ejecución de obras de hormigón pretensado vigente.
  - d) Pliego de condiciones para la recepción de conglomerantes hidráulicos en las obras de carácter oficial.
  - e) Pliego de prescripciones técnicas generales para la recepción de cementos vigente.
  - f) Reglamento electrotécnico de media y baja tensión.
  - g) Normas UNE aprobadas y vigentes.
  - h) Instrucciones de carreteras sobre señalización vertical y horizontal y marcas viales, del Ministerio de Fomento.
  - i) Norma para abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.
  - j) Prescripciones técnicas de las aguas residuales y vertido a cauces públicos.
- 4) Materiales, dispositivos e instalaciones y sus características: todos los materiales, dispositivos e instalaciones y equipos, quedarán perfectamente definidos en sus características intrínsecas o en las condiciones funcionales o resistentes. En cuanto a materiales se procurará determinarlos mediante lo establecido en las Normas, Instrucciones, etcétera, antes citadas. Siempre que exista normalización en la denominación y ensayos de los materiales, se prescribirá esta, señalando la identificación de dicha norma. No podrá hacerse mención expresa a marcas comerciales.
- 5) Ejecución y control de las obras: en el pliego se indicará que las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las cláusulas estipuladas en el contrato y el proyecto que sirve de base. Las prescripciones relativas a la ejecución de las obras se ordenarán en lo posible siguiendo el orden real de ejecución de las mismas. Se iniciarán con los trabajos de replanteo y operaciones previas, terminándose con las propias de trabajos especiales y específicos de la obra. Se detallarán, con mayor rigor, los procedimientos de ejecución de las partidas de mayor importancia presupuestaria o de mayor dificultad o especialización, haciendo expresión de las tolerancias permitidas en la fase de ejecución.
- 6) Medición, valoración y abono: el modo de medir y valorar las unidades de obras constituirá un capítulo independiente dentro del pliego. En las obras lineales en que se admita el abono por secciones medias se especificará el gálibo medio de abono, compensado sobre anchos inevitables. En cualquier unidad en que se prevean circunstancias anormales o eventuales se especificarán los conceptos que quedan o no incluidos en el abono correspondiente.
- 7) Disposiciones generales. Se incluirán al menos:
- a) Instalaciones auxiliares. Su función y medios de mantenimiento.
  - b) Medidas generales de seguridad en la ejecución y de los medios auxiliares utilizados.
  - c) El contratista deberá atenerse a las disposiciones vigentes en materia de seguridad e salud en el trabajo. Como elemento primordial de esta seguridad, se establecerán los sistemas de señalización durante la ejecución, así como los necesarios para la explotación haciendo referencia a los peligros y limitaciones existentes, mediante señales establecidas.
  - d) Revisiones de precios: se especificará claramente si existe revisión de precios y, en su caso, las fórmulas polinómicas a aplicar.
  - e) Recepciones: se especificarán las características de las recepciones, detallando las pruebas y ensayos que proceda realizar previamente a las mismas.
  - f) Plazo de ejecución y garantía.
  - g) Gastos de replanteo y liquidación.
  - h) Programa de trabajo.

##### 5. Presupuesto

Deberán contener:

- 1) Mediciones y cubicaciones de todas las unidades de obra que tengan un reflejo directo o indirecto en el presupuesto. Se dispondrán de forma lógica y ordenada. Deberá ser:
  - a) Suficientemente explicativo para conocer los criterios adoptados y para su posterior valoración.
  - b) Indicativo de aquellas partidas que por estar incluidas en otra unidad no proceda su abono, así como descuento de partes ya ejecutadas.

- 2) Cuadro de precios:
    - a) El cuadro de precios número 1 que describirá las distintas unidades de obra y su importe en letra y número siendo aplicable a unidades de obra completamente terminadas.
    - b) El cuadro de precios número 2 que presentará las mismas unidades de obra que el cuadro número 1 en forma de precios descompuestos, este cuadro se incluiría en previsión de eventuales casos de rescisión del contrato.
  - 3) Valoraciones parciales: se recogerán aquellas unidades de obra que exijan una valoración individualizada, bien por ser un elemento repetitivo o por su singularidad.
  - 4) Presupuesto general: estará compuesto por tantos presupuestos parciales como obras independientes o diferenciadas existan en el proyecto. Cada presupuesto parcial estará formado por capítulos globales representativos de las diversas fases de obra.
  - 5) Resumen de presupuesto, por capítulos, incluyendo seguridad y salud.
- En caso de obras de urbanización de iniciativa privada existirá en el presupuesto una partida alzada a justificar, por importe de 1 por 100 del presupuesto de ejecución por contrata para control de calidad de las obras.

### ANEXO III

#### CONTENIDO DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

##### 1. Memoria

- 1) Objeto del proyecto y situación del establecimiento o parcela donde se vaya a implantar la actividad.
- 2) Titular de la actividad, nombre o razón social y número de identificación fiscal o código de identificación fiscal.
- 3) Autor del proyecto, con su número de colegiado, colegio profesional correspondiente y firma reconocida.
- 4) Aceptación del proyecto y dirección técnica, por parte del titular de la actividad. En este apartado deberá quedar plasmada la expresa autorización del titular de la actividad sobre el técnico que firma el proyecto para la redacción de este y para la dirección técnica de las obras e instalaciones necesarias, indicando, además, que es conocedor de su contenido, y que refleja fielmente la realidad de su actividad y las condiciones que deberá cumplir. Deberán aparecer las firmas tanto del titular de la actividad como del técnico que suscribe el documento.
- 5) Descripción del edificio, parcela, local o establecimiento, indicando superficies útiles y construidas, alturas, usos y demás datos de interés.
- 6) Relación de normativa urbanística, técnica, sanitaria y específica de aplicación.
- 7) Medidas correctoras previstas para la corrección de los impactos ambientales, protección de la salud de los trabajadores en los lugares de trabajo, protección y seguridad de las personas asignadas a ese puesto de trabajo o de las personas que pudieran de forma usual o esporádica, estar afectados por dicha actividad, y medidas de seguridad para la protección de los bienes materiales. Estas medidas correctoras se dividirán como mínimo en las siguientes:
  - a) Medidas de seguridad para las personas y para los bienes materiales.
  - b) Medidas de cumplimiento de las reglamentaciones higiénico-sanitarias y medidas de protección de la salud de los usuarios y consumidores.
  - c) Cumplimiento de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y normativa de desarrollo de la misma.
  - d) Cumplimiento de Real Decreto 486/1997, de 14 abril, sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.
  - e) Cumplimiento de la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas:
    - i) Decreto 13/2007, de 15 marzo. Reglamento de Ley de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Madrid.
    - ii) Ley 8/1993, de 22 junio. Ley de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Madrid.
    - iii) Resto de normativa del sector.

- f) Medidas de protección acústica para evitar niveles sonoros y de vibraciones máximos, según la normativa vigente, en el ambiente interior y en el ambiente exterior.
- g) Medidas de protección del medio ambiente, para evitar o paliar los efectos producidos por las emisiones de humos, gases, polvos en suspensión, aire enrarecido producto de los equipos acondicionadores de aire o de cualquier otra fuente de energía que se emita al exterior.
- h) Medidas de protección sobre los vertidos de aguas residuales al sistema integral de saneamiento u otros sistemas de tratamiento de residuos o recogida de los mismos por gestores autorizados por la Comunidad de Madrid.

## 2. *Anexos a la memoria*

### 2.1. Instalaciones:

- 1) Electricidad:
  - a) Descripción general de Instalaciones eléctricas.
  - b) Cálculo de alumbrado ordinario.
  - c) Cálculo de alumbrado de emergencia.
  - d) Cálculo de potencias instaladas:
    - i) Alumbrado ordinario.
    - ii) Alumbrado de emergencia.
    - iii) Tomas de fuerza.
    - iv) Potencia de maquinaria.
    - v) Potencia total instalada.
    - vi) Potencia total contratada.
  - e) Cálculo de secciones generales.
  - f) Protecciones adoptadas contra sobretensiones y sobretensiones.
  - g) Protecciones adoptadas contra contactos directos e indirectos.
  - h) Cálculo del valor de resistencia de tierra máximo admisible.
  - i) Justificación del cumplimiento de las instrucciones técnicas MIE-BT de aplicación en cada caso específico, atendiendo al uso y clasificación del local.
  - j) Justificación, en su caso, de la adopción de suministros especiales de socorro, reserva o doble suministro.
  - k) Descripción y relación de maquinaria necesaria para el desarrollo de la actividad, indicando características y potencias eléctricas consumidas en kilovatios (kW).
  - l) Justificación del cumplimiento del anexo IV "Iluminación de los lugares de trabajo" del Real Decreto 486/1997, de 14 abril, sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- 2) Fontanería y saneamiento, tratamiento de aguas y tratamiento de aguas residuales:
  - a) Descripción general de instalaciones.
- 3) Depuración de humos, gases, o de otro tipo de residuos que se viertan tanto al medioambiente como al sistema de saneamiento:
  - a) Descripción general de instalaciones.
- 4) Protección contra incendios:
  - a) Descripción general de instalaciones.
  - b) Compartimentación en sectores de incendio.
  - c) Clasificación del riesgo de cada uno de los sectores, atendiendo a su uso, a la carga de fuego ponderada o a la clasificación especial del recinto.
  - d) Estabilidad y resistencia al fuego exigible a la estructura y a los elementos compartimentadores, puertas de paso y reacción al fuego de los materiales.
  - e) Cálculo de la ocupación.
  - f) Dimensionado de las vías de evacuación, puertas, pasillos y escaleras.
  - g) Señalización y alumbrado de emergencia.
  - h) Instalaciones de protección contraincendios
- 5) Calefacción y climatización:
  - a) Descripción general de instalaciones.
  - b) Descripción del sistema adoptado. Justificación del cumplimiento de la normativa sobre prevención y control de legionelosis, en su caso.
  - c) Relación de maquinaria y características técnicas.



- d) Ubicación de unidades exteriores y salidas de aire de condensación o ventilación, indicando distancias a huecos de fachada y altura sobre la calzada.
  - e) Medidas adoptadas para evitar transmisión de niveles sonoros o de vibraciones en el ambiente interior y en el exterior.
  - f) Sistemas de aprovechamiento de energía y recuperación de calor adoptados.
  - g) Caudales de ventilación adoptados para cada una de las actividades.
  - h) Sistemas de ventilación adoptados, y ubicación de las salidas y entradas de aire, con respecto al edificio y calzada.
  - i) Potencia eléctrica total consumida en el sistema de climatización, calefacción y ACS.
  - j) Otras fuentes de energía utilizadas como combustible.
  - k) Justificación del cumplimiento del anexo III “Condiciones ambientales de los lugares de trabajo” del Real Decreto 486/1997, de 14 abril, sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- 6) Gases combustibles y gases licuados del petróleo:
    - a) Descripción general de instalaciones.
  - 7) Fluidos térmicos:
    - a) Descripción general de instalaciones.
  - 8) Otras instalaciones:
    - a) Descripción general.
  - 9) Suministro de agua:
    - a) Descripción de los suministros de agua instalados.
    - b) Ubicación de armarios contadores.
    - c) Dimensionamiento de las acometidas de agua.
    - d) Justificación de la necesidad de aljibes de agua sanitaria o de agua contra incendios, y sus respectivos grupos de presión.
- 2.2. Especificaciones sanitarias:
- 1) Industria alimentaria: descripción detallada del proceso productivo, desde la llegada de materias primas hasta la salida de producto terminado, distribución, en su caso, y retirada de residuos, incluyendo diagrama de flujos y plano en el que se especifiquen zonas limpias y sucias.
  - 2) Estética: descripción detallada (enumeración y explicación) de todos y cada uno de los servicios ofertados, así como descripción de los aparatos utilizados.
  - 3) Naturopatía, quiropraxis, reiki, en general todas aquellas actividades relacionadas con lo que se ha dado en llamar “terapias alternativas”: descripción detallada de los servicios ofertados, es decir, explicar minuciosamente, en qué consisten dichos servicios.
  - 4) Centros de ocio para niños:
    - a) Descripción detallada de todas las actividades ofrecidas.
    - b) Enumeración y descripción de las instalaciones de juego, definiendo ofertas por edades.
  - 5) Clínicas veterinarias, peluquerías veterinarias, residencias de animales, criaderos, establecimientos de compra-venta de animales y similares:
    - a) Servicios ofertados (según proceda).
    - b) Especies animales previstas.
    - c) Justificar el cumplimiento de la ordenanza para la protección y control de los animales domésticos del Ayuntamiento de Fuenlabrada.
  - 6) Resto de actividades: descripción clara, concreta e inequívoca de la actividad a desarrollar.
  - 7) En todos los casos: se justificará el cumplimiento de lo especificado en los anexos 2, 3, 4, 5 y 6 del Real Decreto 486/1997, de 14 abril, sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

### 2.3. Memoria ambiental:

Para todas aquellas actividades que se encuentren sometidas al trámite de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

- 1) La localización y descripción de las instalaciones, procesos productivos, materias primas y auxiliares utilizadas, energía consumida, caudales de abastecimiento de agua y productos y subproductos obtenidos.
- 2) La composición de las emisiones gaseosas, de los vertidos y de los residuos producidos por la actividad, con indicación de las cantidades estimadas de cada uno de ellos y su destino, así como los niveles de presión sonora y vibraciones emitidos.
- 3) Las técnicas propuestas de prevención, reducción y sistemas de control de las emisiones, vertidos y residuos.
- 4) El grado de alteración del medio ambiente de la zona afectada, con carácter previo al inicio de la actividad (estado preoperacional), y evolución previsible de las condiciones ambientales durante todas las fases del proyecto o actividad; construcción, explotación o desarrollo de la actividad, cese de la misma y desmantelamiento de las instalaciones. Las técnicas de restauración del medio afectado por la actividad y programa de seguimiento del área restaurada.
- 5) Las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de implantación de la actividad, detallando, en especial, las referentes a usos permitidos prohibidos, condiciones de uso y cualesquiera otras pudieran tener relación con la actuación.
- 6) Cualquier otra información que resulte relevante para la evaluación de la actividad desde el punto de vista ambiental.

### 2.4. Estudio justificativo de ruidos:

- 1) Identificación de las fuentes sonoras más destacables de la actividad y valoración del nivel acústico de las mismas.
- 2) Localización y descripción de las características de la zona más probable de recepción del ruido originado en la actividad, señalando expresamente los límites de ruido originado en la actividad, señalando expresamente los límites de ruido legalmente admisibles en dicha zona.
- 3) Valoración, en función de los datos anteriores, de la necesidad mínima de aislamiento acústico a ruido aéreo.
- 4) Diseño de la instalación acústica propuesta, con descripción de los materiales utilizados y detalles constructivos de su montaje.
- 5) Justificación analítica de la validez de la instalación propuesta.

## 3. Planos

- 1) Situación.
- 2) Planta general de implantación en la parcela. Cuando se trate de una actuación sobre un ámbito parcial de un edificio, plano de implantación de la actuación en el conjunto del edificio.
- 3) Secciones y alzados.
- 4) Plantas indicando usos.
- 5) Plano de mobiliario y de elementos e instalaciones industriales
- 6) Compartimentación en sectores de incendios, recorridos de evacuación, señalización y alumbrado de emergencia.
- 7) Instalaciones de protección contra incendios.
- 8) Instalaciones eléctricas.
- 9) Instalaciones de climatización.
- 10) Instalaciones de fontanería y saneamiento.
- 11) Instalaciones de gases combustibles, gases licuados del petróleo, aire comprimido, almacenamiento de gases inflamables y análogos.

## 4. Presupuesto de instalaciones y maquinaria

En Fuenlabrada, a 15 de octubre de 2012.—El alcalde-presidente, Manuel Robles Delgado.

(03/34.070/12)

